

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Brasil Varejo – FII**

**CNPJ: 21.126.204/0001-43**

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

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo – FII**  
**CNPJ: 21.126.204/0001-43**

(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 Brasil Varejo – FII**  
(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Brasil 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 Brasil 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. 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 na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 8.012 mil, que representava 1,15% 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\$ 51.767 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 na nota explicativa nº 5.

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.

## 2. 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 6, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de propriedades para investimento era de R\$ 687.671 mil, que representava 98,76% do total do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2018 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 135.378 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 6 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.

### 3. 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 8, em 31 de dezembro de 2018, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 54.578 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas e o montante de R\$ 51.849 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 54.722 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 8.

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.

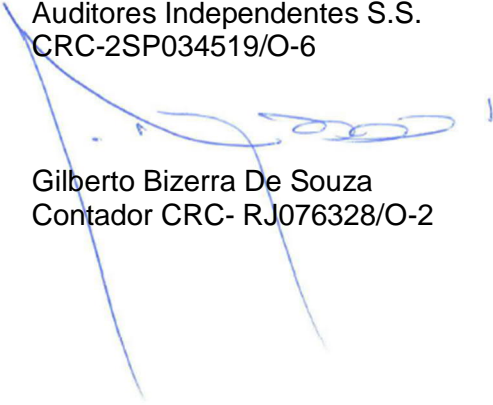
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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, 29 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 – Brasil Varejo – FII

Balancos patrimoniais  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>% PL</b>	<b>2017</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>12.902</b>	<b>1,85%</b>	<b>13.207</b>	<b>2,33%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.868	0,70%	5.012	0,89%
Contas a receber de aluguéis	5	8.012	1,15%	7.023	1,24%
Contas a receber de venda de imóveis	5.1	-	0,00%	1.155	0,20%
Títulos e Créditos a receber		22	0,00%	18	0,00%
<b>Não circulante</b>		<b>687.671</b>	<b>98,76%</b>	<b>556.770</b>	<b>98,37%</b>
<b>Investimento</b>		<b>687.671</b>	<b>98,76%</b>	<b>556.770</b>	<b>98,37%</b>
Propriedades para investimento	6	687.671	98,76%	556.770	98,37%
Imóveis acabados		687.671	98,76%	556.770	98,37%
<b>Total do ativo</b>		<b>700.573</b>	<b>100,61%</b>	<b>569.977</b>	<b>100,71%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>4.243</b>	<b>0,61%</b>	<b>4.000</b>	<b>0,71%</b>
Fornecedores de materiais e serviços		366	0,05%	439	0,08%
Taxa de administração a pagar	10	42	0,01%	58	0,01%
Distribuição de resultados e amortização de cotas	8	3.835	0,55%	3.503	0,62%
<b>Total passivo</b>		<b>4.243</b>	<b>0,61%</b>	<b>4.000</b>	<b>0,71%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	7	<b>696.330</b>	<b>100,00%</b>	<b>565.977</b>	<b>100,00%</b>
Cotas integralizadas		62.554	8,98%	62.554	11,05%
Lucros acumulados		830.490	119,27%	645.083	113,98%
Rendimentos distribuídos		(196.714)	-28,25%	(141.660)	-25,03%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>700.573</b>	<b>100,61%</b>	<b>569.977</b>	<b>100,71%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	5	51.767	46.423
Provisão para devedores duvidosos - aluguéis		(84)	-
Receitas de imóveis vendidos	5.1	5.000	6.834
Custo de imóveis vendidos	5.1	(4.830)	(2.910)
Ajuste a valor justo	6	135.378	(13.686)
Demais custos com imóveis		-	(62)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b><u>187.231</u></b>	<b><u>36.599</u></b>
<b><u>Resultado líquido de atividades imobiliárias</u></b>		<b><u>187.231</u></b>	<b><u>36.599</u></b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita financeira líquida	4	410	546
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Despesa com taxa de administração	10	(583)	(575)
Despesas tributárias		(216)	(132)
Despesas com serviços de terceiros	11	(1351)	(995)
Outras receitas e despesas	12	(84)	(35)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b><u>185.407</u></b>	<b><u>35.407</u></b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b><u>625.540</u></b>	<b><u>625.540</u></b>
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>		<b><u>296,40</u></b>	<b><u>56,60</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

		<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>Nota</b>	<u>62.554</u>	<u>609.676</u>	<u>(92.180)</u>	<u>580.050</u>
Lucro líquido do exercício		-	35.407	-	35.407
Distribuição de rendimentos no exercício	8.b	-	-	(49.480)	(49.480)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<u>62.554</u>	<u>645.083</u>	<u>(141.660)</u>	<u>565.977</u>
Lucro líquido do exercício		-	185.407	-	185.407
Distribuição de rendimentos no exercício	8.b	-	-	(55.054)	(55.054)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<u>62.554</u>	<u>830.490</u>	<u>(196.714)</u>	<u>696.330</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis		50.778	46.660
Recebimento de receitas com venda de imóvel		6.155	5.679
Recebimento de receitas financeiras líquidas		313	414
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(1.985)	(659)
Pagamento de taxa de administração		(599)	(880)
Pagamento de outras despesas		(84)	(98)
		<u>54.578</u>	<u>51.116</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
Pagamento de despesas com obrigações para aquisição de Imóveis		-	(795)
		<u>-</u>	<u>(795)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Recebimento pela emissão de cotas		-	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	8.b	(54.722)	(49.468)
		<u>(54.722)</u>	<u>(49.468)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<u>(144)</u>	<u>853</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período</b>			
	4	5.012	4.159
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período</b>			
	4	<u>4.868</u>	<u>5.012</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### 1. Contexto operacional

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

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

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pelas Instruções nº472/08 e 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.

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 29 de março de 2019 no site da Comissão de Valores Mobiliários “CVM” e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

### b) Base de mensuração

As demonstrações 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.

### 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 às estimativas contábeis, são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas na seguinte nota explicativa:

Nota 06 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### 3. Principais práticas contábeis

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

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

#### b) Ativos imobiliários

- De aluguéis – Registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.
- Por venda de imóveis – Registrados pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do ajuste a valor presente.

#### c) Propriedades para investimento

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

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

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

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



## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### d) Avaliação do valor recuperável de ativos

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

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

### f) Receita de alugueis

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

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

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

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### h) Lucro líquido por cota

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

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos bancários à vista	13	5
Aplicações financeiras não imobiliárias (i)	4.855	5.007
<b>Total</b>	<b><u>4.868</u></b>	<b><u>5.012</u></b>

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

<b>Descrição</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Itaú Top RF Referenciado DI FIC de FI	4.545	-
Itaú Sobreano RF Simples LP FICFI	310	5.007
<b>Total</b>	<b><u>4.855</u></b>	<b><u>5.007</u></b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido a título de receita de juros o montante de R\$ 410 (R\$ 546 em 2017).

## 5. Contas a receber de alugueis

As contas a receber de alugueis, são compostas por:

<b>Descrição</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alugueis a receber	8.012	7.023
Alugueis a receber - Em atraso	82	57
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(82)	(57)
<b>Total</b>	<b><u>8.012</u></b>	<b><u>7.023</u></b>

No exercício findo de 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido a título de receita de alugueis, o montante de R\$ 51.767 (R\$ 46.423 em 2017).

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### 5.1. Contas a receber de venda de imóveis

Movimentação	2018	2017
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.155</b>	-
Venda de propriedades	5.000	6.834
Recebimento de propriedades vendidas	(6.155)	(5.679)
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>1.155</b>

Em 28 de março de 2017, houve a formalização da venda do imóvel via escritura pública de compra e venda de imóvel registrada em cartório, envolvendo o Fundo “vendedor” e a empresa Salah Participações Ltda. “Comprador”.

O valor negociado para venda, foi de R\$ 6.834, sendo pago no ato da assinatura e a título de “sinal”, a importância de R\$ 5.150, e o saldo em 03 (três) parcelas fixas, sem juros e correção, sendo a 1ª (primeira) em 29 de agosto de 2017 no valor de R\$ 529, a 2ª (segunda) a ocorrer até 01 de março de 2018 no valor de R\$ 561, e por fim, a 3ª (terceira) a ocorrer até 01 de setembro de 2018 no valor de R\$ 594.

Em 01 de março de 2018, houve formalização da venda do imóvel localizado na Rua Espírito Santo, nºs: 318/322 – Belo Horizonte/MG, pela importância de R\$ 5.000, à contraparte compradora denominada JBC Imóveis Ltda. Tal quantia foi recebida em 02 de março de 2018, na íntegra.

Como determina o CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação (IASB 7), a partir da data mencionada, o ativo deixou de integrar o estoque do Fundo permanecendo no ativo circulante, na forma de valores a receber, pois a modalidade de pagamento adotada na negociação foi um parcelamento no curto prazo.

## 6. Propriedades para investimento

### a) Movimentação

	2018	2017
<b>Saldo inicial</b>	<b>556.770</b>	<b>572.270</b>
Adição no valor de custo	-	1.096
Baixa de custo do imóvel vendido	(4.830)	(2.910)
Ajuste ao valor justo	135.731	(13.686)
<b>Saldo final</b>	<b>687.671</b>	<b>556.770</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### b) Método de determinação do valor justo

A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou pela marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2018 (Apsis Consultoria Empresarial Ltda., realizou o trabalho de avaliação, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

### c) Relação dos Imóveis

#### A relação dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo em 31/12/2018:

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Área		
				Construída	2019 (i)	2018 (j)
1	Rua Batista de Carvalho, 6-29 - Centro	Bauru	SP	1.559	6.999	6.640
2	Av. Portugal, 221 - Centro	Belém	PA	1.100	5.124	3.000
3	Rua Conselheiro João Alfredo, 38 - Centro	Belém	PA	1.770	6.667	3.654
4	Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro	Belém	PA	3.685	16.322	9.320
5	Av. Portugal, 213 - Centro	Belém	PA	2.540	13.452	7.480
6	Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro	Belém	PA	4.198	3.615	1.140
7	Travessa Sete de Setembro, 140 - Centro	Belém	PA	355	2.431	1.120
8	Travessa Sete de Setembro, 126 - Centro	Belém	PA	320	2.189	900
9	Rua Carijós, 645 - Centro	Belo Horizonte	BH	2.002	14.545	12.210
10	Av. Paraná, 321 - Centro	Belo Horizonte	BH	4.724	20.901	23.920
11	Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro	Campina Grande	PB	1.220	5.355	4.020
12	Rua Regente Feijó, 1.037 - Centro	Campinas	SP	1.640	10.152	7.380
13	Av. Julio de Castilhos, 2.050	Caxias do Sul	RS	1.131	3.907	3.430
14	Rua 13 de Junho, 265 - Centro	Cuiabá	MT	4.066,53	14.031	15.480
15	Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro	Cuiabá	MT	27	234	224
16	Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro	Cuiabá	MT	27	235	212
17	Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro	Cuiabá	MT	450	2.404	2.410
18	Rua Desembargador Westphalen, 130 - Centro	Curitiba	PA	4.215	17.992	17.170
19	Av. Presidente Kennedy, 09	Diadema	SP	2.662	13.986	10.260
20	Rua Manoel Correa, 76 - Centro	Duque de Caxias	RS	1.447	10.995	9.180
21	Av. Senhor dos Passos, 1.167 - Centro	Feira de Santana	BA	1.670	4.295	6.630
22	Pça XV de Novembro, 111	Florianópolis	SC	1.145	7.290	7.340
23	Rua Major Facundo, 532 - Centro	Fortaleza	CE	2.357	11.967	9.060
24	Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central	Goiânia	GO	1.385	4.016	3.560
25	Rua D. Pedro II, 27, 31 e 35 - Centro	Guarulhos	SP	818	6.993	5.080
26	Rua Riachuelo, 360	João Pessoa	PB	1.118	5.218	2.810
27	Rua Barão de Jundiá, 955 - Centro	Jundiá	SP	807	5.567	4.380
28	Rua Marechal Deodoro, 102	Lages	SC	932	3.807	2.300

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

29	Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central	Macapá	AP	3.605	10.808	8.790
30	Rua do Comercio, 352 - Centro	Maceió	AL	953	4.128	3.010
31	Av. Sete de Setembro, 740 - Centro	Manaus	MA	5.284	19.390	17.050
32	Av. Eduardo Ribeiro, 390 - Centro	Manaus	MA	1.899,606	7.655	6.920
33	Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1.374 - Centro	Mogi das Cruzes	SP	331	1.575	1.420
34	Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta	Natal	RN	5.430	12.895	9.470
35	Pça Antonio Menck, 103 - Centro	Osasco	SP	2.272	9.141	10.150
36	Rua Voluntários da Pátria, 167/183 - Centro	Porto Alegre	RS	1.600	9.569	5.050
37	Rua Voluntários da Pátria, 29 - Centro	Porto Alegre	RS	2.069	11.863	6.480
38	Rua da Azenha, 795 - Bairro Azenha	Porto Alegre	RS	755	5.282	2.890
39	Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro	Porto Alegre	RS	2.559	16.499	8.870
40	Rua dos Andradas, 1.441 - Centro	Porto Alegre	RS	808	6.028	3.840
41	Rua Viágrio José Inacio, 285	Porto Alegre	RS	2.330	14.222	5.120
42	Av. Sete de Setembro, 941-A - Centro	Porto Velho	RO	4.061	12.725	11.740
43	Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista	Recife	PE	2.202	10.603	6.630
44	Rua Imperatriz Terreza Cristina, 35 - Boa Vista	Recife	PE	1.241	5.713	4.280
45	Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio	Recife	PE	1.036	4.485	3.530
46	Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista	Recife	PE	5.206	21.492	15.830
47	Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada	Recife	PE	1.625	5.663	3.470
48	Rua da Paz, 338 - Afogados	Recife	PE	1.192	4.718	2.430
49	Rua Nova, 163 - Bairro Santo Antonio	Recife	PE	1.280	6.832	5.260
50	Av. Getulio Vargas, 258 - Centro	Rio Branco	AC	2.894	8.827	7.200
51	Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema	Rio de Janeiro	RJ	995	12.127	7.780
52	Av. Nossa Senhora de Copacabana, 748	Rio de Janeiro	RJ	2.215	18.509	17.560
53	Rua Dias da Cruz, 155 - Meier	Rio de Janeiro	RJ	4.185	14.596	19.050
54	Rua Coronel Agostinho, 146 - Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	2540	17.427	23.980
55	Estrada da Portela, 92 - Madureira	Rio de Janeiro	RJ	3107	12.220	18.680
56	Rua General Bacelar, 268	Rio Grande	RS	922	4.180,82	4.370
57	Rua Sete de Setembro, 142 - Centro	S. J. dos Campos	SP	749	6.664	5.640
58	Rua Marechal Deodoro, 1.315 - Centro	S. B. do Campo	SP	689	4.120	3.360
59	Rua Marechal Deodoro, 900 - Centro	S. B. do Campo	SP	2.586,93	13.927	12.330
60	Av. Sete de Setembro, 238 - Centro	Salvador	BA	2147	10.251	10.380
61	Rua Independência, 906 - Centro	São Leopoldo	RS	1.760,21	7.553,41	6.500
62	Rua Grande, 517/523 - Centro	São Luis	MA	888	6.105	2.750
63	Rua Oswaldo Cruz, 132	São Luis	MA	1.832	9.463	4.280
64	Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro	São Paulo	SP	3.264	32.501	23.020
65	Rua James Holland, 422 - Barra Funda	São Paulo	SP	7.501	33.083	20.670
66	Pça Ramos de Azevedo, 229	São Paulo	SP	600	5.201	3.350
67	Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda	São Paulo	SP	1.167	3.680	3.580
68	Rua Serra Dourada, 102 - S. Miguel Paulista	São Paulo	SP	930	5.560	4.440
69	Rua Direita, 25 - Centro	São Paulo	SP	1.432	8.166	6.230
70	Rua Teodoro Sampaio, 2.382 - Pinheiros	São Paulo	SP	946	6.398	5.450
71	Rua Barão do Rio Branco, 118	Sorocaba	SP	1.479	8.017	5.600
72	Pça Dom Epaminondas, 131	Taubaté	SP	1.074	6.283	4.770
73	Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro	Teresina	PI	1.267	6.717	4.380
74	Av. Geronimo Monteiro, 299 - Centro	Vitória	ES	810	2.098	3.070
75	Travessa Sete de Setembro, 118 - Centro	Belém	PA	333	2.022	980
76	Rua Espírito Santo, nº 318/322	Belo Horizonte	BH	875	-	4.830
					<b>687.671</b>	<b>556.770</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### 7. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2018 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 696.330 (R\$ 565.977 em 2017), sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 está representado por 625.540 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 62.554.

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão em 14/10/2014	625.540	100	62.554
<b>Total</b>	<b>625.540</b>		<b>62.554</b>

b) Lucros acumulados

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2018 com um acúmulo de lucros de R\$ 830.490 (R\$ 645.083 em 2017).

c) Rendimentos distribuídos

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2018 com um total acumulado de rendimentos anunciados de R\$ 196.714 (R\$ 141.660 em 2017). Vide a política de distribuição na nota 8.

### 8. Política de distribuição de resultados

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

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

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### a) Base de cálculo

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

<b>Base de cálculo</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	54.578	53.865
Resultado mínimo a distribuir (95%)	51.849	51.172

### b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

<b>Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo inicial não distribuído	3.503	3.491
Rendimentos propostos no exercício	55.054	49.480
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	(54.722)	(49.468)
<b>Saldo pendente de distribuição</b>	<b>3.835</b>	<b>3.503</b>

O saldo mínimo de rendimentos a distribuir aos cotistas, considerando o regulamento do Fundo é de R\$ 51.849 em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 51.172 em 2017). O valor total de distribuição de rendimentos referente ao exercício de 2018 foi de R\$ 54.722 (R\$ 49.468 em 2017).

## 9. Emissão e amortização de Cotas

Em 31 de dezembro de 2018, o capital subscrito é de R\$ 62.554 (R\$ 62.554 em 2017), equivalentes a 625.540 cotas, totalmente integralizado.

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 Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

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

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

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### 10. Remuneração da administração

#### a) Taxa de administração

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a taxa de administração totalizou R\$ 583 (R\$ 575 em 2017) e representou 0,08% (0,10% em 2017) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 42 (R\$ 58 em 2017), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

### 11. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2018	2017
Taxa de fiscalização da CVM	(49)	(57)
Taxa B3	(9)	(9)
Honorários pessoas jurídicas	(1.293)	(929)
<b>Total</b>	<b>(1.351)</b>	<b>(995)</b>

### 12. Outras receitas e despesas

Descrição	2018	2017
Despesas bancárias	(3)	(1)
Transporte, correios e serviços de cartório	(131)	(17)
Demais despesas e taxas	(8)	(18)
Reversão de Provisão	8	-
Outras rendas operacionais	50	-
<b>Total</b>	<b>(84)</b>	<b>(36)</b>

### 13. Legislação tributária

#### a) Fundo

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



## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

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

### b) Cotista

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

### c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

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

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

## 14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A. ("ITAUCOR").

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### 15. Rentabilidade do fundo

A rentabilidade é demonstrada a seguir:

	PL inicial (R\$)	PL final (R\$)	Distribuição do semestre (R\$)	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1) + (2)
1º semestre/2017	580.050	575.753	28.712	-0,74%	4,95%	4,21%
2º semestre/2017	575.753	565.977	20.768	-1,70%	3,61%	1,91%
1º semestre/2018	565.977	558.657	30.501	-1,29%	5,39%	4,10%
2º semestre/2018	558.657	696.330	24.553	24,64%	4,40%	29,04%

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

### 16. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do código BVAR11, e no exercício não foram negociadas neste mercado.

Data	Preço de fechamento
31/12/2017	100,01
<b>31/12/2018</b>	<b>100,01</b>

### 17. Fatores de riscos

a) 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.

b) Risco de liquidez

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

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

c) 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.

d) 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.

e) 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 conseqüentemente na rentabilidade do Fundo.

f) 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:

- Desaquecimento da economia
- Taxas de juros;
- Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- Inflação;
- Liquidez dos mercados financeiros;
- Riscos tributários
- Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### 18. 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.

Seguem as descrições dos 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 4, 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 – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

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 acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

### 19. 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.

## Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

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
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundos de investimento - Renda fixa	4.855	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	8.012	-
Propriedade de investimento	-	-	687.671
<b>Total do ativo</b>	<b>4.855</b>	<b>8.012</b>	<b>687.671</b>

Ativos	2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundos de investimento - Renda fixa	5.007	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	7.023	-
Propriedade de investimento	-	-	556.770
<b>Total do ativo</b>	<b>5.007</b>	<b>7.023</b>	<b>556.770</b>

## 20. 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, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais 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.

## 21. 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 Ernst & Young Auditores Independentes 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

### **22. Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório Synthesis Contábil Ltda. para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, e Itaú Corretora de Valores S.A. para serviços de escrituração.

### **23. Demandas judiciais**

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

### **24. Seguros (Não Auditado)**

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