

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO - FII

(CNPJ nº 21.126.204/0001-43)

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes do
exercício findo em 31 de dezembro de 2019

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO - FII

(CNPJ nº 21.126.204/0001-43)

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Índice

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

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Quotistas e ao Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII

(CNPJ nº 21.126.204/0001-43)

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as suas respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas estão descritas na seção a seguir intitulada: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento

O Fundo é detentor de propriedades para investimento no montante de R\$ 748.071 mil que correspondem a 98,76% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para valorização ou *impairment* das propriedades para investimento consideramos este assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a discussão dos critérios utilizados na preparação da metodologia e a razoabilidade das projeções de fluxo de caixa utilizado. Analisamos a exatidão dos dados das propriedades para investimento utilizadas na mensuração e a razoabilidade dos cálculos matemáticos. Também avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto incluído nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

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

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício de 31 de dezembro de 2018

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018 utilizadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes cujo relatório emitido foi datado de 29 de março de 2019 sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

São Paulo, 13 de março de 2020.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP 031.056/O-2



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP 236.656/O-6



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP 302.257/O-5

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII

CNPJ: 21.126.204/0001-43

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Percentual do Patrimônio Líquido		Percentual do Patrimônio Líquido		Passivo	Nota	Percentual do Patrimônio Líquido		Percentual do Patrimônio Líquido	
		2019	2018	2019	2018			2019	2018	2019	2018
Circulante		9.690	1,28%	12.902	1,85%	Circulante		261	0,03%	4.243	0,61%
Caixa e equivalentes de caixa	4	949	0,13%	4.868	0,70%	Fornecedores de materiais e serviços	-	196	0,03%	366	0,05%
Contas a receber de aluguéis	5	8.683	1,15%	8.012	1,15%	Taxa de administração a pagar	10	65	0,01%	42	0,01%
Títulos e Créditos a receber	-	58	0,01%	22	0,00%	Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	8.b	-	0,00%	3.835	0,55%
Não circulante		748.071	98,76%	687.671	98,76%	Total passivo		261	0,03%	4.243	0,61%
Investimento		748.071	98,76%	687.671	98,76%	Patrimônio líquido	7	757.500	100,00%	696.330	100,00%
Propriedades para investimento	6	748.071	98,76%	687.671	98,76%	Cotas integralizadas		62.554	8,26%	62.554	8,98%
						Lucros acumulados		950.779	125,52%	830.490	119,27%
						Rendimentos distribuídos		(255.833)	-33,77%	(196.714)	-28,25%
Total do ativo		757.761	100,03%	700.573	100,61%	Total do passivo e patrimônio líquido		757.761	100,03%	700.573	100,61%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII

CNPJ: 21.126.204/0001-43

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ:
72.600.026/0001-81)

Demonstração de Resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2019	2018
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5	54.532	51.767
Provisão para devedores duvidosos - aluguéis		-	(84)
Receitas de imóveis vendidos	6.b	6.997	5.000
Custo de imóveis vendidos	6.a	(154)	(4.830)
Ajuste a valor justo	6.a	60.554	135.371
Resultado líquido de propriedades para investimento		121.929	187.224
Resultado líquido de atividades imobiliárias		121.929	187.224
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	4	422	410
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	10	(663)	(583)
Despesas tributárias		(166)	(216)
Despesas com serviços de terceiros	11	(1.119)	(1.351)
Outras receitas e despesas	12	(114)	(77)
Lucro líquido do exercício		120.289	185.407
Quantidade de cotas em circulação		625.540	625.540
Lucro líquido por cota - R\$		192,30	296,40

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII

CNPJ: 21.126.204/0001-43

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ:

72.600.026/0001-81)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Rendimentos</u> <u>distribuídos</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	62.554	645.083	(141.660)	565.977
Lucro líquido do exercício	-	185.407	-	185.407
Rendimentos propostos no exercício	-	-	(55.054)	(55.054)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	62.554	830.490	(196.714)	696.330
Lucro líquido do exercício	-	120.289	-	120.289
Rendimentos propostos no exercício	-	-	(59.119)	(59.119)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	62.554	950.779	(255.833)	757.500

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII

CNPJ: 21.126.204/0001-43

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		53.861	50.778
Recebimento de receitas com venda de imóvel		6.997	6.155
Recebimento de receitas financeiras líquidas		386	313
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(1.455)	(1.985)
Pagamento de taxa de administração		(640)	(599)
Pagamento de outras despesas		(114)	(84)
Caixa líquido das atividades operacionais		59.035	54.578
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de rendimentos para os cotistas		(62.954)	(54.722)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(62.954)	(54.722)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(3.919)	(144)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	4.868	5.012
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	949	4.868

-

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

1. Contexto operacional

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

As demonstrações contábeis 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.

a) Autorização da emissão das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 13 de março de 2020 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

b) Base de mensuração

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

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. 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 contábeis 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 contábeis do fundo estão incluídas na seguinte nota explicativa:

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

3. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Ativos imobiliários

- De 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

c) Propriedades para investimento

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

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

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

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

d) Avaliação do valor recuperável de ativos

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos bancários à vista	1	13
Aplicações financeiras não imobiliárias (i)	948	4.855
Total	<u>949</u>	<u>4.868</u>

(i) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Itaú Top RF Referenciado DI FIC de FI	167	4.545
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	780	310
Total	<u>948</u>	<u>4.855</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de juros o montante de R\$ 422 (R\$ 410 em 2018).

5. Contas a receber de alugueis

As contas a receber de alugueis, são compostas por:

Descrição	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alugueis a receber	8.683	8.012
Alugueis a receber - Em atraso	101	82
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(101)	(82)
Total	<u>8.683</u>	<u>8.012</u>

No exercício findo de 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido, a título de receita de alugueis, o montante de R\$ 54.532 (R\$ 51.767 em 2018).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

6. Propriedades para investimento

a) Movimentação

	2019	2018
Saldo inicial	687.671	556.770
Baixa de custo do imóvel vendido (b)	(154)	(4.830)
Ajuste ao valor justo	60.554	135.731
Saldo final	748.071	687.671

As propriedades para investimento, estão descritas a seguir:

UF	CIDADE	ENDEREÇOS	Área Terreno (M ²)	Área Construída (M ²)	Valor de Mercado
SP	Bauru	Rua Batista de Carvalho, 6-29 - Centro	519	1.559	7.779
PA	Belém	Av. Portugal, 221 - Centro	683	1.100	5.534
PA	Belém	Rua Conselheiro João Alfredo, 38 - Centro	670	1.770	7.368
PA	Belém	Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro	1.927	3.685	17.816
PA	Belém	Av. Portugal, 213 - Centro	1.883	2.540	14.898
PA	Belém	Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro	72	4.198	3.533
PA	Belém	Travessa Sete de Setembro, 140 - Centro	355	355	2.578
PA	Belém	Travessa Sete de Setembro, 126 - Centro	320	320	2.364
MG	Belo Horizonte	Rua Carijós, 645 - Centro	734	2.002	15.664
MG	Belo Horizonte	Av. Paraná, 321 - Centro	1.450	4.724	25.453
PB	Campina Grande	Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro	440	1.220	5.505
SP	Campinas	Rua Regente Feijó, 1.037 - Centro	653	1.640	10.580
RS	Caxias do Sul	Av. Julio de Castilhos, 2.050	400	1.131	3.871
MT	Cuiabá	Rua 13 de Junho, 265 - Centro	1.511,92	4.066,53	17.091
MT	Cuiabá	Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro	27	27	259
MT	Cuiabá	Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro	27	27	259
MT	Cuiabá	Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro	450	450	2.634
PR	Curitiba	Rua Desembargador Westphalen, 130 - Centro	1.148	4.215	19.808
SP	Diadema	Av. Presidente Kennedy, 09	877	2.662	15.299
RJ	Duque de Caxias	R. Manoel Correa,76/80/86/90 - Centro	530	1.447	12.110
BA	Feira de Santana	Av. Senhor dos Passos, 1.167 - Centro	540	1.670	5.408
SC	Florianópolis	Pça XV de Novembro, 111	399	1.145	8.067
CE	Fortaleza	Rua Major Facundo, 532 - Centro	660	2.357	13.324
GO	Goiânia	Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central	614	1.385	4.274
SP	Guarulhos	Rua D. Pedro II, 27, 31 e 35 - Centro	420	818	7.804
PB	João Pessoa	Rua Riachuelo, 360	573	1.118	5.700
SP	Jundiaí	Rua Barão de Jundiaí, 955 - Centro	371	807	6.041
SC	Lages	Rua Marechal Deodoro, 102	379	932	4.263
AP	Macapá	Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central	1.311	3.605	11.360
AL	Maceió	Rua do Comércio, 352/356/364 - Centro	336	953	3.945
AM	Manaus	Av. Sete de Setembro, 740 - Centro	1.327	5.284	20.221
AM	Manaus	Avenida Eduardo Ribeiro, 390/406 - Centro	691	1.899,61	8.307
SP	Mogi das Cruzes	Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1.374 - Centro	166	331	1.785
RN	Natal	Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta	1.433	5.430	13.793
SP	Osasco	Pça Antonio Menck, 103 - Centro	838	2.272	11.183
RS	Porto Alegre	Rua Voluntários da Pátria, 167/183 - Centro	534	1.600	10.343
RS	Porto Alegre	Rua Voluntários da Pátria, 29/33/37 - Centro	736	2.069	12.802
RS	Porto Alegre	Rua da Azenha, 795, 807 e 811 - Bairro Azenha	804	755	5.767
RS	Porto Alegre	Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro	947	2.559	17.415
RS	Porto Alegre	Rua dos Andradas, 1.441 - Centro	327	808	6.570
RO	Porto Velho	Av. Sete de Setembro, 941-A - Centro	2.161	4.061	13.503
PE	Recife	Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista	1.262	2.202	11.399
PE	Recife	Rua Imperatriz Terresa Cristina, 35 - Boa Vista	580	1.241	5.738
PE	Recife	Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio	350	1.036	4.830
PE	Recife	Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista	1.437	5.206	22.557
PE	Recife	Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada	870	1.625	5.814

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

PE	Recife	Rua da Paz, 338 - Afogados	600	1.192	5.236
PE	Recife	Rua Nova, 163/171 - Bairro Santo Antonio	470	1.280	7.523
AC	Rio Branco	Av. Getulio Vargas, 258 - Centro	1.428	2.894	9.506
RJ	Rio de Janeiro	Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema	286	995	15.089
RJ	Rio de Janeiro	Av. Nossa Senhora de Copacabana, 748	845	2.215	22.735
RJ	Rio de Janeiro	Rua Dias da Cruz, 155 - Meier	1.355	4.415	19.493
RJ	Rio de Janeiro	Rua Coronel Agostinho, 146 - Campo Grande	1.344	2.540	21.040
RJ	Rio de Janeiro	Estrada da Portela, 92 - Madureira	1.206	3.107	15.785
RS	Rio Grande	Rua General Bachelar, 268	320	922	4.011
SP	S. J. dos Campos	Rua Sete de Setembro, 142/144 - Centro	654	749	7.283
SP	S. B. do Campo	Rua Marechal Deodoro, 1.315 - Centro	449	689	4.658
SP	S. B. do Campo	Rua Marechal Deodoro, 900 - Centro	1.200	2.586,93	14.529
BA	Salvador	Av. Sete de Setembro, 238 - Centro	643	2.147	12.130
RS	São Leopoldo	Rua Independência, 906 - Centro	1.527	1.760,21	9.185
MA	São Luis	Rua Grande, 517/523 - Centro	398	888	6.373
MA	São Luis	Rua Oswaldo Cruz, 132	796,41	1.832	9.957
SP	São Paulo	Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro	1.808	3.264	35.125
SP	São Paulo	Rua James Holland, 422 - Barra Funda	5.027	7.501	34.917
SP	São Paulo	Pça Ramos de Azevedo, 229	225	600	6.118
SP	São Paulo	Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda	2.402	1.167	4.557
SP	São Paulo	Rua Serra Dourada, 102/110 - S. Miguel Paulista	543	930	6.191
SP	São Paulo	Rua Direita, 25 - Centro	433	1.432	9.077
SP	São Paulo	Rua Teodoro Sampaio, 2.382 e 2.394 - Pinheiros	500	946	8.296
SP	Sorocaba	Rua Barão do Rio Branco, 118	516	1.479	8.294
SP	Taubaté	Pça Dom Epaminondas, 131	313	1.074	6.738
PI	Teresina	Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro	911	1.267	7.147
ES	Vitória	Av. Geronimo Monteiro, 299 - Centro	340	810	2.023
PA	Belém	Travessa Sete de Setembro, 118 - Centro	333	333	2.439

TOTAL

748.071

b) Investimentos e desinvestimentos realizados pelo Fundo

Em 06 de fevereiro de 2019, o Fundo realizou sua primeira venda de ativo no exercício, relacionado ao imóvel localizado na Rua Vigário José Inácio, nº: 285, em Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul. O valor negociado entre o Fundo (“vendedor”) e compradores foi de R\$ 7.112, gerando um ganho para o Fundo de R\$ 6.997, dado que o valor de mercado desta unidade no momento da venda era de R\$ 115.

Em 01 de novembro de 2019, o Fundo realizou a venda de um novo ativo, sendo uma fração do imóvel localizado na Avenida João de Barros, nº 1.812, em Recife, estado de Pernambuco, sendo a loja nº 204 do “Edifício Lobras”. De acordo com o instrumento assinado entre o Fundo (“vendedor”) e compradores, o valor negociado foi R\$ 25, gerando uma perda ao Fundo, de R\$ 14, dado que o valor de mercado desta unidade no momento da venda era de R\$ 39.

c) Método de determinação do valor justo

A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou pela marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais – R\$, exceto o 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 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.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os prazos dos contratos vigentes.

A taxa de desconto real aplicada variou entre 4,25% a 8,75% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação.

Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

7. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2019 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 757.500 (R\$ 696.330 em 2018), sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 está representado por 625.540 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 62.554.

A seguir, 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
Total	625.540		62.554

b) Lucros acumulados

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2019 com um acúmulo de lucros de R\$ 950.779 (R\$ 830.490 em 2018).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

c) Rendimentos distribuídos

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2019 com um total acumulado de rendimentos anunciados de R\$ 225.833 (R\$ 196.714 em 2018), 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.

a) Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	59.035	54.578
Resultado mínimo a distribuir (95%)	56.083	51.849

b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar	2019	2018
Saldo inicial não distribuído	3.835	3.503
Rendimentos propostos no exercício	59.119	55.054
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	(62.954)	(54.722)
Saldo pendente de distribuição	-	3.835

O saldo mínimo de rendimentos a distribuir aos cotistas, considerando o regulamento do Fundo, é de R\$ 56.083 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 51.849 em 2018). O valor total de distribuição de rendimentos referente ao exercício de 2019 foi de R\$ 62.954 (R\$ 54.722 em 2018).

9. Emissão e amortização de Cotas

Em 31 de dezembro de 2019, o capital subscrito é de R\$ 62.554 (R\$ 62.554 em 2018), equivalentes a 625.540 cotas, totalmente integralizado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

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 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 663 (R\$ 583 em 2018) e representou 0,09% (0,08% em 2018) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 65 (R\$ 42 em 2018), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

11. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2019	2018
Taxa de fiscalização CVM	(60)	(49)
Taxa B3	(10)	(9)
Honorários pessoas jurídicas	(1.049)	(1.293)
Total	(1.119)	(1.351)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

12. Outras receitas e despesas

Descrição	2019	2018
Despesas bancárias	(3)	(3)
Transporte, correios e serviços de cartório	(92)	(131)
Demais despesas e taxas	(17)	(8)
Reversão de Provisão	-	15
Outras rendas operacionais	12	50
Venda de propriedade para investimento	(14)	-
Total	(114)	(77)

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:

- 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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”).

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/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%
1º semestre/2019	696.330	693.406	34.682	-0,42%	4,98%	4,56%
2º semestre/2019	693.406	757.500	24.436	9,24%	3,52%	12,77%

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 B3 através do código BVAR11, e no exercício não foram negociadas neste mercado.

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

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

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 consequentemente 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 contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento - Renda fixa	948	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	8.683	-
Propriedade de investimento	-	-	748.071
Total do ativo	948	8.683	748.071

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento - Renda fixa	4.855	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	8.012	-
Propriedade de investimento	-	-	687.671
Total do ativo	4.855	8.012	687.671

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRASIL VAREJO – FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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 Pemom 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.

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 2019, 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 administração 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.