

**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 2022

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 2022

Índice

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

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Quotistas e ao Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII

(CNPJ nº 21.126.204/0001-43)

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 2022 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\$ 655.353 mil que correspondem a 98,45% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para valorização ou *impairment* das propriedades para investimento consideramos este assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

Ênfase

Contrato de locação – Inadimplência relevante na carteira de recebíveis

Conforme mencionado na nota explicativa nº 26, o Fundo possui contratos de locação com a Companhia Marisa Lojas S.A. (“Locatária”) cuja o total de locações, representa aproximadamente 81,47% da receita mensal do Fundo. Destacamos que a locatária está inadimplente com o aluguel dos meses de janeiro e fevereiro do exercício de 2023, cujo montante acumulado soma R\$ 7.444. Ressaltamos que até a data de emissão dessas demonstrações contábeis, não havia acordos ou repactuação deste saldo devedor firmado entre as partes, para normalização do fluxo financeiro de recebíveis. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório, todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 28 de março de 2023.



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP 236.656/O-6

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

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2022	% PL	2021	% PL	Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		18.726	2,81%	15.195	2,26%	Circulante		7.751	1,16%	332	0,05%
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.504	1,28%	4.365	0,65%	Taxa de administração a pagar	12	81	0,01%	75	0,01%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		126	0,02%	133	0,02%
Contas a Receber de Aluguéis	5	8.472	1,27%	8.036	1,19%	Distribuição de resultados a pagar	10	7.444	1,12%	-	0,00%
Contas a receber por venda de imóveis	7	1.750	0,26%	2.742	0,41%	Obrigações fiscais e previdenciárias		-	0,00%	24	0,00%
Outros valores a receber		-	0,00%	52	0,01%	Outros passivos	8	100	0,02%	100	0,01%
Não Circulante		655.353	98,45%	658.584	97,91%	Não Circulante		675	0,10%	775	0,12%
Contas a Receber por venda de imóveis	7	-	0,00%	667	0,10%	Outros passivos	8	675	0,10%	775	0,12%
Investimento		655.353	98,45%	657.917	97,81%	Patrimônio Líquido	9	665.653	100,00%	672.672	100,00%
Propriedades para Investimento		655.353	98,45%	657.917	97,81%	Cotas Integralizadas	9.a	52.367	7,87%	53.367	7,93%
Imóveis Acabados	6.b	655.353	98,45%	657.917	97,81%	Resultados acumulados		12.846	1,93%	16.740	2,49%
						Ajuste valor justo		600.440	90,20%	602.565	89,58%
Total do Ativo		674.079	101,27%	673.779	100,16%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		674.079	101,27%	673.779	100,16%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO - FII

CNPJ: 21.126.204/0001-43

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	55.783	54.698
Despesas com manutenção e conservação		(107)	(467)
Receita de venda de propriedade para investimento	6.c	60.496	92.300
Custo de imóveis vendidos	6.c	(59.240)	(50.597)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	11	(1.667)	(602)
Ajuste a Valor Justo	6.a	56.676	62.799
		<u>111.941</u>	<u>158.131</u>
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		111.941	158.131
		<u>111.941</u>	<u>158.131</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		111.941	158.131
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	896	485
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	12	(921)	(785)
Despesa administrativas		(114)	(85)
Despesas com serviços de terceiros	13	(380)	(380)
Despesas tributárias		(200)	(106)
Outras receitas (despesas) operacionais		(2)	-
		<u>111.220</u>	<u>157.260</u>
Lucro Líquido do exercício		111.220	157.260
Quantidade de cotas em circulação		625.540	625.540
		<u>177,80</u>	<u>251,40</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		177,80	251,40

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO - FII

CNPJ: 21.126.204/0001-43

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Ajuste valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020		62.554	583.376	32.777	678.707
Resultado do exercício		-	-	157.260	157.260
Resultado do ajuste a valor justo do exercício		-	62.799	(62.799)	-
Ajuste a valor justo dos imóveis vendidos	6.a	-	(43.610)	43.610	-
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	(154.108)	(154.108)
Amortização do valor da cota		(9.187)	-	-	(9.187)
Saldo em 31 de dezembro de 2021		53.367	602.565	16.740	672.672
Resultado do exercício		-	-	111.220	111.220
Resultado do ajuste a valor justo do exercício		-	56.676	(56.676)	-
Ajuste a valor justo dos imóveis vendidos	6.a	-	(58.801)	58.801	-
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	(117.239)	(117.239)
Amortização do valor da cota	9.a	(1.000)	-	-	(1.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		52.367	600.440	12.846	665.653

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO - FII

CNPJ: 21.126.204/0001-43

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		55.248	52.760
Recebimento de receitas com venda de imóvel		61.715	107.410
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		896	485
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	6a	(133)	(452)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(384)	(683)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(1.816)	(1.006)
Pagamento de Taxa de Administração		(915)	(774)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(116)	-
		<u>114.495</u>	<u>157.740</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais			
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Recebimento de custos de participação societárias vendidas		-	6.987
Recebimento de custos de propriedades para investimentos vendidas		439	-
		<u>439</u>	<u>6.987</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos			
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de amortização de cotas	9.a	(1.000)	(9.187)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	10	(109.795)	(154.108)
		<u>(110.795)</u>	<u>(163.295)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento			
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
		<u>4.139</u>	<u>1.432</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	4.365	2.933
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	<u><u>8.504</u></u>	<u><u>4.365</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

I. 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

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

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

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

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

2. Apresentação das demonstrações contábeis

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 investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

a) Autorização da emissão das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tiveram sua emissão e publicação autorizadas pela Administradora em 28 de março de 2023 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas de acordo com a legislação em vigor.

b) Base de mensuração

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

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

3. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Ativos imobiliários

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

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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

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

d) Avaliação do valor recuperável de ativos

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

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

e) Outros ativos e passivos (circulantes)

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

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

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

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

f) Receita de aluguéis

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

g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2022	2021
Depósitos bancários á vista (a)	7	91
Cotas de Fundos de Investimento (b)	8.497	4.274
Total	8.504	4.365

(i) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária possuem liquidez imediata sendo os saldos de 31 de dezembro de 2022 e 2021 representadas por:

Descrição	2022	2021
Fin-Itaú Soberano RF SIMP	8.497	4.274
Total	8.497	4.274

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 896 (R\$ 485 em 2021).

5. Contas a receber de aluguéis

As contas a receber de aluguéis são compostas por:

Descrição	2022	2021
Aluguéis a receber	8.059	7.345
Aluguéis a receber - em atraso	983	892
(-) Provisão para ajuste a valor de realização	(892)	(892)
Confissão de Dívida	179	691
Distratos	143	-
Total	8.472	8.036

No exercício findo de 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 55.783 (R\$ 54.698 em 2021).

6. Propriedades para investimento

a) Movimentação

	2022	2021
Saldo inicial	657.917	644.724
Custo Aquisição	-	991
Baixa Custo Imóvel Vendido	(59.240)	(50.597)
Ajuste a Valor Justo	56.676	62.799
Saldo Final	655.353	657.917

O custo reconhecido na venda do imóvel foi de R\$ 59.240 (R\$ 50.597 em 2021) de acordo com a última avaliação reconhecida em dezembro de 2022 e 2021.

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Este custo é composto por R\$ 439 de custo de aquisição e R\$ 58.801 de valor do ajuste a valor justo em 2022 (R\$ 6.987 e R\$ 43.610, respectivamente, em 2021) que foi contabilizado na conta ‘Resultado de Ajuste a Valor Justo’ e no encerramento do exercício transferido para a conta de ‘Lucros Acumulados’.

b) As propriedades para investimento no encerramento dos exercícios de 2022 e 2021, estão descritas a seguir:

UF	CIDADE	ENDEREÇOS	Área Total (M ²)	2022	2021
SP	Bauru	Rua Batista de Carvalho, 629 - Centro	1.559	-	7.320
PA	Belém	Av. Portugal, 221 - Centro	1.100	5.300	5.140
PA	Belém	Rua Conselheiro João Alfredo, 38 - Centro	1.770	6.720	7.070
PA	Belém	Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro	3.685	16.330	17.400
PA	Belém	Av. Portugal, 213 - Centro	2.540	14.550	13.970
PA	Belém	Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro	4.198	2.580	3.705
MG	Belo Horizonte	Rua Carijós, 645 - Centro	2.002	21.170	15.175
MG	Belo Horizonte	Av. Paraná, 321 - Centro	4.724	41.450	35.460
PB	Campina Grande	Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro	1.220	5.460	4.790
SP	Campinas	Rua Regente Feijó, 1.037 - Centro	1.640	-	10.515
MT	Cuiabá	Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro	27	239	193
MT	Cuiabá	Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro	27	229	194
MT	Cuiabá	Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro	450	9.095	7.260
MT	Cuiabá	Rua 13 de Junho, 265	1512	16.260	14.600
PR	Curitiba	Rua Desembargador Westphalen, 130 - Centro	4.215	20.620	16.950
SP	Diadema	Av. Presidente Kennedy, 09	2.662	15.950	15.630
RJ	Duque de Caxias	R. Manoel Correa, 76/80/86/90 - Centro	1.447	14.970	11.350
BA	Feira de Santana	Av. Senhor dos Passos, 1.167 - Centro	1.670	8.630	5.810
SC	Florianópolis	Pça XV de Novembro, 111	1.145	9.990	8.090
CE	Fortaleza	Rua Major Facundo, 532 - Centro	2.357	13.000	13.930
GO	Goiânia	Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central	1.385	5.070	5.630
PB	João Pessoa	Rua Riachuelo, 360	1.118	5.260	5.990
SP	Jundiaí	Rua Barão de Jundiaí, 955 - Centro	807	-	5.915
SC	Lages	Rua Marechal Deodoro, 102	932	4.120	4.180
AP	Macapá	Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central	3.605	12.340	11.390
AL	Maceió	Rua do Comércio, 352/356/364 - Centro	953	4.820	4.020
AM	Manaus	Av. Sete de Setembro, 740 - Centro	5.284	24.820	21.230
AM	Manaus	Avenida Eduardo Ribeiro, 390/406 - Centro	1.899,61	10.410	7.235
SP	Mogi das Cruzes	Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1.374 - Centro	331	2.310	2.255
RN	Natal	Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta	5.430	13.040	12.930

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

SP	Osasco	Pça Antonio Menck, 103 - Centro	2.272	-	11.820
RS	Porto Alegre	Rua Voluntários da Pátria, 167/183 - Centro	1.600	11.500	10.560
RS	Porto Alegre	Rua Voluntários da Pátria, 29/33/37 - Centro	2.069	9.850	10.740
RS	Porto Alegre	Rua da Azenha, 795, 807 e 811 - Bairro Azenha	755	4.850	5.060
RS	Porto Alegre	Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro	2.559	14.730	13.930
RS	Porto Alegre	Rua dos Andradas, 1.441 - Centro	808	4.460	5.485
RO	Porto Velho	Av. Sete de Setembro, 941-A - Centro	4.061	18.150	13.915
PE	Recife	Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista	2.202	12.420	10.740
PE	Recife	Rua Imperatriz Terreza Cristina, 35 - Boa Vista	1.241	7.440	8.800
PE	Recife	Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio	1.036	3.900	5.415
PE	Recife	Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista	5.206	22.440	26.680
PE	Recife	Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada	1.625	6.100	5.970
PE	Recife	Rua da Paz, 338 - Afogados	1.192	3.630	5.815
PE	Recife	Rua Nova, 163/171 - Bairro Santo Antonio	1.280	11.140	7.160
AC	Rio Branco	Av. Getulio Vargas, 258 - Centro	2.894	11.390	10.145
RJ	Rio de Janeiro	Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema	995	7.140	5.675
RJ	Rio de Janeiro	Rua Dias da Cruz, 155 - Meier	4.415	29.750	22.090
SP	S. J. dos Campos	Rua Sete de Setembro, 142/144 - Centro	749	-	6.950
SP	S. B. do Campo	Rua Marechal Deodoro, 1.315 - Centro	689	7.160	5.170
SP	S. B. do Campo	Rua Marechal Deodoro, 900 - Centro	2.586,93	21.550	14.290
BA	Salvador	Av. Sete de Setembro, 238 - Centro	2.147	15.570	12.465
MA	São Luis	Rua Grande, 517/523 - Centro	888	7.250	6.030
MA	São Luis	Rua Oswaldo Cruz, 132	1.832	5.620	10.030
SP	São Paulo	Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro	3.264	38.250	30.665
SP	São Paulo	Rua James Holland, 422 - Barra Funda	7.501	28.710	31.650
SP	São Paulo	Pça Ramos de Azevedo, 229	600	6.630	6.690
SP	São Paulo	Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda	1.167	4.290	5.470
SP	São Paulo	Rua Serra Dourada, 102/110 - S. Miguel Paulista	930	8.210	6.535
SP	São Paulo	Rua Direita, 25 - Centro	1.432	-	9.990
SP	São Paulo	Rua Teodoro Sampaio, 2.382 e 2.394 - Pinheiros	946	9.030	11.500
SP	Sorocaba	Rua Barão do Rio Branco, 118	1.479	-	8.350
SP	Taubaté	Pça Dom Epaminondas, 131	1.074	7.590	6.400
PI	Teresina	Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro	1.267	9.610	7.575
ES	Vitória	Av. Gerônimo Monteiro, 299 - Centro	810	2.260	2.830

TOTAL

655.353

657.917

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

c) Desinvestimentos realizados pelo Fundo

Descrição	2022		
	Valor da Venda	Custo de aquisição	Ganho na venda
Rua Batista de Carvalho, 629 - Bauru - SP	7.700	7.320	380
Rua Sete de Setembro, 142 - São José dos Campos – SP	8.500	6.950	1.550
Pça Antonio Menck, 103 - Osasco – SP	10.000	11.820	(1.820)
Rua Regente Feijó, 1037 - Campinas - SP	10.500	10.515	(15)
Rua Barão de Jundiaí, 955 - Jundiaí – SP	7.596	5.915	1.681
Rua Barão do Rio Branco, 118 - Sorocaba - SP	9.000	8.350	650
Rua Direita, 25 - Centro - São Paulo - SP	7.200	8.370	(2.290)
Total	60.496	59.240	136

Descrição	2021		
	Valor da Venda	Custo de aquisição	Ganho na venda
Travessa Sete de Setembro, 118/122/126 - centro - Belém - PA	3.000	6.492	(3.492)
Avenida Julio de Castilhos, 2050 - Caxias do Sul - RS	6.800	3.306	3.494
Rua Coronel Agostinho, 146 - Campo Grande - RJ	39.430	18.207	21.223
Estrada da Portela, 92 - Madureira - RJ	28.650	14.735	13.915
Rua Independência, 906 - Centro - São Leopoldo - RS	14.420	7.857	6.563
Total	92.300	50.597	41.703

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

d) Método de determinação do valor justo

A BR Case Consulting (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 2022 e 2021.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado (FCD) num horizonte de 10 anos analisando-se os prazos dos contratos vigentes. A taxa de desconto real aplicada variou entre 8,00% a 10,50% a.a. e na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

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

7. Contas a receber por venda de imóveis

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo possui contas a receber por venda de imóveis conforme descrição a seguir:

Descrição	2022	2021
Venda Imóvel Rua General Bacelar, n° 268 Rio Grande/RS	-	1.325
Venda Imóvel Sete de Setembro, 118, 122 e 126 - Belém/PA	500	1.584
Venda Imóvel Estrada do Portela, 92 - Madureira/RJ	-	500
Venda Imóvel Rua Direita, 25 - São Paulo/SP	1.250	-
	1.750	3.409
Curto prazo	1.750	2.742
Longo prazo	-	667

8. Outros passivos

Descrição	2022	2021
Receitas res sperata a apropriar	<u>775</u>	<u>875</u>
	775	875
Curto prazo	100	100
Longo prazo	675	775

No exercício de 2022 o Fundo recebeu antecipadamente valores a título de *res sperata* que serão apropriados aos resultados em regime de competência nos prazos dos respectivos contratos.

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

9. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 665.653 (R\$ 672.672 em 2021) sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está representado por 625.540 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas totalizando R\$ 52.367 (R\$ 53.367 em 2021).

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

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total
1ª emissão em 14/10/2014	625.540	100	62.554
Amortização em maio de 2021			(4.070)
Amortização em junho de 2021			(1.678)
Amortização em outubro de 2021			(3.439)
Amortização em fevereiro de 2022			(500)
Amortização em julho de 2022			(500)
Total	625.540		52.367

b) Emissão e amortização de cotas

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

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

10. Política de distribuição de resultados

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	173.851	210.282
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	(62.631)	(53.022)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	111.220	157.260
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(66.898)	(74.244)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	58.903	43.737
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	11.445	30.717
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(127)	(570)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	114.543	156.900
Resultado mínimo a distribuir (95%)	108.816	149.055
	2022	2021
Saldo anterior a distribuir	-	-
Rendimentos propostos no exercício	117.239	154.108
Rendimentos e Amortização pagos no exercício	(109.795)	(154.108)
Saldo pendente de distribuição	7.444	-
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	102,35%	98,22%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

11. Outras Receitas (despesas) com propriedades para investimento

Descrição	2022	2021
Comissões sob locações	-	(33)
Consumo Água	(3)	(7)
Despesas com IPTU	(278)	(231)
Energia elétrica	(85)	(21)
Serviços de Terceiros	(185)	(15)
Taxa de Administração Aluguéis	(830)	(842)
Impostos e taxas	(21)	(7)
Comissões sob vendas	(596)	(420)
Variação Monetária	-	(7)
Despesas com Indenizações	-	(100)
Juros e Multas Recebidos	243	328
Variações Monetárias Ativas	-	630
Multas Contratuais	88	123
Total	(1.667)	(602)

12. Taxa de administração

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 921 (R\$ 785 em 2021) e representou 0,14% (0,12% em 2021) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 81 (R\$ 75 em 2021) descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

13. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2022	2021
Honorários advocatícios	(135)	(22)
Honorários outras pessoas jurídicas	(122)	(169)
Honorários com avaliações	(52)	(110)
Taxa de escrituração de cotas	(2)	(2)
Taxa de fiscalização CVM	(50)	(57)
Taxa B3	(11)	(11)
Despesas com Taxa Anbima	(8)	(9)
Total	(380)	(380)

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

14. Legislação tributária

a) Fundo

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

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

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

I - Pessoa física:

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

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

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII):

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

- i) O benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;
- ii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário (FII) ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

15. Alterações no regulamento

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve alteração no regulamento do Fundo.

16. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

17. Rentabilidade do fundo – (semestres - não auditado)

A rentabilidade é demonstrada a seguir:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição de resultados	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2021	678.707	680.173	12.886	0,22%	1,90%	2,11%
2º Sem/2021	680.173	672.672	141.222	-1,10%	20,76%	19,66%
1º Sem/2022	672.672	648.996	40.162	-3,52%	5,97%	2,45%
2º Sem/2022	648.996	665.653	69.633	2,57%	10,73%	13,30%

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

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

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

O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2022 era de R\$1.064,13

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

18. Negociação das cotas – não auditado

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

Data	Preço de fechamento
31/12/2018	100,01
31/12/2019	100,01
31/12/2020	100,01
31/12/2021	100,01
31/12/2022	100,01

19. Fatores de riscos

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

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

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Risco de liquidez

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

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

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

Risco tributário

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

Risco de desapropriação

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

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

Risco de sinistro

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

Risco macroeconômico geral

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

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

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

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

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

20. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Riscos do Fundo

Risco de mercado

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

Risco de taxa de juros

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

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

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

Risco de liquidez

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

21. Análise de sensibilidade

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

- **Nível 1:** o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- **Nível 2:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 2;
- **Nível 3:** se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

Ativos	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	8.497	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	10.222	-
Propriedade de investimento	-	-	655.353
Total do ativo	8.497	10.222	655.353

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Ativos	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	4.274	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	10.778	-
Propriedade de investimento	-	-	657.917
Total do ativo	4.274	10.778	657.917

22. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui entre outras a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o 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 dessas informações em seu “site”.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22 registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela Pemom Auditores Independentes Ltda. relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa.

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

Demandas judiciais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com o parecer dos assessores legais, o Fundo é réu em um processo judicial cível com classificação de perda possível, no montante de R\$ 57 (R\$ 35 em 2021).

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise pelos respectivos Escritórios Jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.”

24. Seguros (não auditado)

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

Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

25. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2022 foram registrados no resultado o valor de R\$ 32 em escrituração de cotas e R\$ 833 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2022	2021
Taxa de administração	(74)	(69)
Taxa de escrituração de cotas	(3)	(2)
Total	(77)	(71)

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 17 de fevereiro de 2023 o Fundo publicou Fato Relevante para esclarecer ao mercado que o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel referente à competência janeiro de 2023, com vencimento no mês de fevereiro, da Marisa Lojas S.A. (“Locatária”), principal locatária do Fundo e que na presente data corresponde a 81,47% (“oitenta e um vírgula quarenta e sete por cento) da receita imobiliária do Fundo. A inadimplência representa um impacto negativo no resultado do Fundo de aproximadamente R\$ 5,95 (cinco reais e noventa e cinco centavos) por cota.

Em 15 de março de 2023 o Fundo não anunciou distribuição de rendimentos, relacionados aos recebimentos dos valores de competência fevereiro de 2023 da locatária principal Marisa Lojas S.A. Esse foi o segundo mês subsequente em que o Fundo não recebeu as locações de sua principal locatária.

Com os 2 meses em atraso no recebimento do seu principal locatário, o Fundo acumula a inadimplência de aproximadamente o valor de R\$11,90 por cota, que representa R\$ 7.444 em receita não recebida até a data da finalização dos trabalhos de auditoria.