

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO	CNPJ do Fundo/Classe:	21.126.204/0001-43
Data de Funcionamento:	30/10/2014	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRBVARCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	625.540,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJUNTO 32, BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	+55 (11) 3509-6500
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda.	03..86.4.6/07/0-00	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, São Paulo - SP, CEP 04551-065	+55 (11) 3509-6500
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	10..83.0.1/08/0-00	Av. Eng Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar	+55 (11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Não existe, até o momento, a estimativa de investimentos para os exercícios seguintes.			

4.	Análise do administrador sobre:																																																																								
4.1	Resultado do fundo no exercício findo																																																																								
	O lucro do Fundo no exercício ficou em torno de R\$ 26 milhões. O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento.																																																																								
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																																																																								
	No exterior, o início do ciclo de cortes de juros nos EUA foi a principal angústia desde o início de 2024. A espera foi longa, e em momentos em que o primeiro corte parecia quase unânime entre os investidores, os dados de inflação indicavam surpreendente resiliência, especialmente dentro de serviços. Foi apenas em agosto, durante o simpósio anual de Jackson Hole, que Jay Powell anunciou que era a hora de cortar os juros. Portanto, em setembro, o FOMC iniciou a flexibilização monetária com um corte inicial de 50bps, seguido por um corte de 25bps no mês de novembro. Inicialmente, os investidores pareciam confiantes em um ciclo de cortes de juros extenso, de maior magnitude. Entretanto, a dinâmica de arrefecimento do mercado de trabalho despertou receios na autoridade monetária, e, na atual conjuntura, com emprego e inflação caminhando para a estabilidade, o BC optou por postura mais cautelosa, monitorando os dados de perto. Talvez esse tenha sido o fator comum da grande maioria dos países no ano de 2024: Elevada inflação de serviços, decorrente de defasagem dos impulsos fiscais realizados durante à pandemia (ou depois dela também), como o caso do Brasil), mas, principalmente, de um fenômeno de “despoupança”, dado que observamos consumo relativo bastante baixo durante os anos de covid-19, especialmente na categoria de serviços, a mais prejudicada pelas restrições do lockdown. O Brasil, frente ao cenário de queda da inflação, foi um dos primeiros países a iniciar o afrouxamento monetário na segunda metade de 2023, que, no entanto, foi interrompido no meio deste ano. Nós entramos na contramão da política monetária global, e o culpado é bastante conhecido: o crescimento impulsionado por uma política fiscal expansionista. Enquanto outros países esperaram até sentir confiança na sustentabilidade da desinflação antes de iniciar a flexibilização, o Brasil fez de forma antecipada, e sob forte aumento dos gastos públicos. Nesse contexto, a inflação de serviços voltou a preocupar o Banco Central, que foi obrigado a interromper a flexibilização. O cenário geopolítico de 2024 foi marcado por um aumento expressivo de riscos. A continuidade da guerra entre Rússia e Ucrânia, somada à intensificação do conflito entre Israel e Palestina, perpetua um regime de elevada volatilidade nos mercados de commodities energéticas. Além disso, a vitória contundente de Donald Trump nas eleições dos Estados Unidos gerou uma série de questionamentos: Qual será sua postura em relação aos conflitos internacionais? O governo adotará uma política protecionista tão incisiva quanto a proposta em seu plano de campanha? E, talvez a questão mais crucial: Quais serão os impactos de um novo mandato de Trump, agora com uma maioria no Congresso, sobre a economia e os mercados financeiros																																																																								
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																																																																								
	Em 2025 o fundo continuará em busca da locação das áreas vagas do empreendimento e, até o momento, não há previsão para novos investimentos.																																																																								
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																																																																								
	Ver anexo no final do documento. Anexos																																																																								
6.	<table> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> <tr> <td>Av. Portugal, 221 - Centro</td><td>4.429.000,00</td><td>SIM</td><td>-26,85%</td></tr> <tr> <td>Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro</td><td>19.780.000,00</td><td>SIM</td><td>-10,82%</td></tr> <tr> <td>Av. Portugal, 213 - Centro</td><td>10.745.000,00</td><td>SIM</td><td>-29,39%</td></tr> <tr> <td>Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro</td><td>2.329.000,00</td><td>SIM</td><td>26,36%</td></tr> <tr> <td>Rua Carijós, 645 - Centro</td><td>21.763.000,00</td><td>SIM</td><td>-5,38%</td></tr> <tr> <td>Av. Paraná, 321 - Centro</td><td>55.235.000,00</td><td>SIM</td><td>21,44%</td></tr> <tr> <td>Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro</td><td>8.229.000,00</td><td>SIM</td><td>-10,92%</td></tr> <tr> <td>Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro</td><td>611.000,00</td><td>SIM</td><td>-15,39%</td></tr> <tr> <td>Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro</td><td>506.000,00</td><td>SIM</td><td>-11,75%</td></tr> <tr> <td>Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro</td><td>9.467.000,00</td><td>SIM</td><td>-2,16%</td></tr> <tr> <td>Rua 13 de Junho, 265</td><td>14.376.000,00</td><td>SIM</td><td>11,34%</td></tr> <tr> <td>Av. Presidente Kennedy, 09</td><td>20.599.000,00</td><td>SIM</td><td>27,66%</td></tr> <tr> <td>R. Manoel Correa, 76/80/86/90 - Centro</td><td>12.940.000,00</td><td>SIM</td><td>-7,84%</td></tr> <tr> <td>Pça XV de Novembro, 111</td><td>7.358.000,00</td><td>SIM</td><td>-13,44%</td></tr> <tr> <td>Rua Major Facundo, 532 - Centro</td><td>13.071.000,00</td><td>SIM</td><td>-14,92%</td></tr> <tr> <td>Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central</td><td>3.020.000,00</td><td>SIM</td><td>-12,53%</td></tr> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Av. Portugal, 221 - Centro	4.429.000,00	SIM	-26,85%	Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro	19.780.000,00	SIM	-10,82%	Av. Portugal, 213 - Centro	10.745.000,00	SIM	-29,39%	Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro	2.329.000,00	SIM	26,36%	Rua Carijós, 645 - Centro	21.763.000,00	SIM	-5,38%	Av. Paraná, 321 - Centro	55.235.000,00	SIM	21,44%	Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro	8.229.000,00	SIM	-10,92%	Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro	611.000,00	SIM	-15,39%	Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro	506.000,00	SIM	-11,75%	Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro	9.467.000,00	SIM	-2,16%	Rua 13 de Junho, 265	14.376.000,00	SIM	11,34%	Av. Presidente Kennedy, 09	20.599.000,00	SIM	27,66%	R. Manoel Correa, 76/80/86/90 - Centro	12.940.000,00	SIM	-7,84%	Pça XV de Novembro, 111	7.358.000,00	SIM	-13,44%	Rua Major Facundo, 532 - Centro	13.071.000,00	SIM	-14,92%	Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central	3.020.000,00	SIM	-12,53%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																																																																						
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																																																								
Av. Portugal, 221 - Centro	4.429.000,00	SIM	-26,85%																																																																						
Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro	19.780.000,00	SIM	-10,82%																																																																						
Av. Portugal, 213 - Centro	10.745.000,00	SIM	-29,39%																																																																						
Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro	2.329.000,00	SIM	26,36%																																																																						
Rua Carijós, 645 - Centro	21.763.000,00	SIM	-5,38%																																																																						
Av. Paraná, 321 - Centro	55.235.000,00	SIM	21,44%																																																																						
Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro	8.229.000,00	SIM	-10,92%																																																																						
Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro	611.000,00	SIM	-15,39%																																																																						
Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro	506.000,00	SIM	-11,75%																																																																						
Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro	9.467.000,00	SIM	-2,16%																																																																						
Rua 13 de Junho, 265	14.376.000,00	SIM	11,34%																																																																						
Av. Presidente Kennedy, 09	20.599.000,00	SIM	27,66%																																																																						
R. Manoel Correa, 76/80/86/90 - Centro	12.940.000,00	SIM	-7,84%																																																																						
Pça XV de Novembro, 111	7.358.000,00	SIM	-13,44%																																																																						
Rua Major Facundo, 532 - Centro	13.071.000,00	SIM	-14,92%																																																																						
Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central	3.020.000,00	SIM	-12,53%																																																																						

Rua Riachuelo, 360	2.769.000,00	SIM	-33,52%
Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central	12.187.000,00	SIM	-10,68%
Rua do Comércio, 352/356/364 - Centro	6.086.000,00	SIM	-10,85%
Av. Sete de Setembro, 740 - Centro	13.130.000,00	SIM	-42,72%
Avenida Eduardo Ribeiro, 390/406 - Centro	12.936.000,00	SIM	-3,38%
Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta	11.796.000,00	SIM	-1,71%
Rua Voluntários da Pátria, 167/183 - Centro	12.136.000,00	SIM	-11,01%
Rua Voluntários da Pátria, 29/33/37 - Centro	9.716.000,00	SIM	10,38%
Rua da Azenha, 795, 807 e 811 - Bairro Azenha	5.033.000,00	SIM	-10,73%
Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro	15.771.000,00	SIM	-15,96%
Rua dos Andradas, 1.441 - Centro	6.870.000,00	SIM	-11,56%
Av. Sete de Setembro, 941-A - Centro	17.498.000,00	SIM	11,86%
Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista	5.261.000,00	SIM	-43,45%
Rua Imperatriz Terresa Cristina, 35 - Boa Vista	2.180.000,00	SIM	-13,28%
Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio	2.240.000,00	SIM	-45,83%
Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista	7.490.000,00	SIM	-28,90%
Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada	2.744.000,00	SIM	-41,62%
Rua da Paz, 338 - Afogados	3.035.000,00	SIM	-8,69%
Rua Nova, 163/171 - Bairro Santo Antonio	2.302.000,00	SIM	-54,88%
Av. Getulio Vargas, 258 - Centro	11.729.000,00	SIM	-10,72%
Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema	10.815.000,00	SIM	89,19%
Rua Grande, 517/523 - Centro	6.708.000,00	SIM	-47,65%
Rua Oswaldo Cruz, 132	7.058.000,00	SIM	8,63%
Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro	43.451.000,00	SIM	25,83%
Rua James Holland, 422 - Barra Funda	26.539.000,00	SIM	-10,71%
Pça Ramos de Azevedo, 229	3.196.000,00	SIM	-26,46%
Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda	4.751.000,00	SIM	1,00%
Rua Serra Dourada, 102/110 - S. Miguel Paulista	9.142.000,00	SIM	-10,77%
Rua Teodoro Sampaio, 2.382 e 2.394 - Pinheiros	5.228.000,00	SIM	-0,79%
Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro	10.512.000,00	SIM	-10,75%
Av. Geronimo Monteiro, 299 - Centro	3.237.000,00	SIM	-20,11%

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

A Cushman Wakefield Brasil, 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 2024. 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 7,35% a 9,50% 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.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, Conjunto 32, São Paulo, SP, CEO 04551-065 www.riobravo.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	As solicitações podem ser enviadas aos seguintes e-mails: administracao@riobravo.com.br; fundosimobiliarios@riobravo.com.br; e ri@riobravo.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de um doze avos (1/12), paga até o dia 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, com base em 02 de outubro de 2014 (“Taxa de Administração”).		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	996.742,64	0,19%	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Paulo Andre Porto Bilyk	Idade: 59
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF: 089.303.788-54

E-mail:	correspondencia@riobravo.com.br		Formação acadêmica:	Administrador de Empresas	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	01/07/1994	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período		Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2015		CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários	
Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2019		CEO Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	122,00	97.611,00	15,61%	15,61%	0,00%
Acima de 5% até 10%	9,00	527.929,00	84,39%	84,39%	0,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não possui informação apresentada.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada.					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---