

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO	CNPJ do Fundo:	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 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, BLOCO B - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2017		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda.	03..86.4.6/07/0-00	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B 3º Andar	11 - 3509-6641
1.2	Custodiante:	..-/-		
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S.	61..36.6.9/36/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 8º andar - São Paulo/SP	(5511) 2573-3000
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 há investimentos programados para os imóveis.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O lucro líquido do Fundo no exercício foi de R\$ 66,4 milhões. O resultado se deu principalmente em decorrência das receitas de locações do empreendimento, que totalizaram R\$ 46,4 milhões para o Fundo.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O ano de 2017 foi um ano emblemático para o país, com novos fatos políticos e econômicos que tiveram reflexos importantes para a indústria de Fundos Imobiliários. Esse foi o ano em que a melhora das expectativas dos agentes econômicos, finalmente trouxe os primeiros indícios claros de retomada na economia real, retomada essa que foi catalisada por uma redução expressiva nos índices de inflação e consequente afrouxamento da política monetária, com uma queda de 6 pontos percentuais na taxa SELIC desde o começo do ano até a última reunião do COPOM, em dezembro de 2017. Para os FII o movimento de recuperação se iniciou no ano de 2016, quando o índice IFIX subiu em cerca de 32% com a perspectiva de renovação no comando político do país e afastamento do quadro recessivo pelo qual passava o país, seguindo também uma tendência, mesmo que tímida até então, de diminuição no ritmo de queda da economia brasileira. O segundo movimento que proporcionou a manutenção da robusta recuperação do IFIX se deu este ano, com uma valorização de 19,4% no índice, teve como principal causa os sucessivos cortes na taxa SELIC, que se iniciou em outubro de 2016 e se manteve até a última reunião do COPOM, em dezembro de 2017. A diminuição da taxa básica de juros, por ser um dos principais parâmetros de retorno para o setor imobiliário, resultou em uma demanda de rentabilidade menor para os fundos negociados, gerando uma valorização correspondente no valor dos ativos. Como se pode observar no gráfico abaixo, existe uma alta e consistente correlação entre o retorno exigido pelo investidor (DY IFIX) e a taxa real de juros praticada no país, estimada com base no prêmio pago pela NTN-B 2024, título de dívida do governo que paga um prêmio sobre a inflação do período. Embora a dinâmica de correlação entre o dividend yield do IFIX e o retorno real da NTN-B-24 tenha se mantido desde 2011, o “spread”, ou prêmio cobrado pelos investidores para investir nos ativos que compõe o IFIX, vem diminuindo, o que pode ser explicado por dois fatores: (i) diminuição na percepção de risco em relação ao setor imobiliário e/ou (ii) expectativa de retomada da economia e consequente aumento nos valores de locação e diminuição dos índices de vacância e inadimplência, o que resultaria num aumento do dividend yield do setor em um futuro próximo, levando novamente a um aumento no spread entre as duas taxas.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	A expectativa de que essa recuperação na economia real se reflita gradualmente nos fundamentos do setor imobiliário traz para 2018 uma perspectiva de aquecimento na indústria de fundos imobiliários, com um aumento no volume de emissões e a possibilidade de que o investidor conte com um número crescente de alternativas de investimento e diversificação dentro do setor, que se apresenta como uma das principais alternativas na busca por retornos mais atrativos em um cenário de taxas de juros historicamente baixas. Entendemos que, nesse contexto, ativos consolidados e em localizações privilegiadas devem se beneficiar de maneira mais rápida de uma diminuição na entrega de novos de novos empreendimentos e um aumento esperado na absorção líquida, o que deverá resultar em índices cada vez menores de vacância e gradual recuperação nos valores de locação, reequilibrando a balança e colocando o locador em melhores condições para renegociar os contratos vigentes e realizar novas locações em empreendimentos vagos.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516	Percentual de Valorização/Desvalorização

Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	(SIM ou NÃO)	apurado no período
Av. Getúlio Vargas, nº 258 - Rio Branco	7.200.000,00	SIM	2,42%
Rua do Comércio, nº 352 - Maceió	3.010.000,00	SIM	8,66%
Av. Sete de setembro, nº 740 - Manaus	17.050.000,00	SIM	1,61%
Av. Eduardo Ribeiro, nº 390 - Manaus	6.920.000,00	SIM	3,75%
Rua Candido Mendes, nº 1280 - Macapá	8.790.000,00	SIM	-3,72%
Av. Senhor dos Passos, nº 1167 - Feira de Santana	6.630.000,00	SIM	-13,90%
Av. Sete de Setembro, nº 238 - Salvador	10.380.000,00	SIM	-6,23%
Rua Major Facundo, nº 532 - Fortaleza	9.060.000,00	SIM	1,34%
Av. Gerônimo Monteiro, nº 299 - Vitória	3.070.000,00	SIM	-6,40%
Av. Anhanguera, nº 5520 - Goiânia	3.560.000,00	SIM	-5,32%
Rua Oswaldo Cruz, nº 132 - São Luis	4.280.000,00	SIM	7,81%
Rua Grande, nº 517/523 - São Luis	2.750.000,00	SIM	20,61%
Rua Espírito Santo, nº 318/322 - Belo Horizonte	4.830.000,00	SIM	2,55%
Rua Carijós, nº 645 - Belo Horizonte	12.210.000,00	SIM	3,04%
Av. Paraná, nº 321 - Belo Horizonte	23.920.000,00	SIM	1,74%
Rua 13 de junho, nº 265 - Cuiabá	15.480.000,00	SIM	-0,64%
Rua 13 de junho, nº 265 - LJ 01 a 11 - Cuiabá	2.410.000,00	SIM	-8,71%
Rua Antonio João, nº 59 - LJ 12 e 13 - Cuiabá	224.000,00	SIM	-2,61%
Rua Antonio João, nº 59 - LJ 14 e 15 - Cuiabá	212.000,00	SIM	0,95%
Rua Conselheiro João Alfredo, nº 38 - Belém	3.654.000,00	SIM	-9,55%
Rua Conselheiro João Alfredo, nº 68 - Belém	9.320.000,00	SIM	7,37%
Av. Portugal, nº 221 - Belém	3.000.000,00	SIM	-0,33%
Av. Portugal, nº 213 - Belém	7.480.000,00	SIM	4,03%
Travessa Sete de Setembro, nº 118 - Belém	980.000,00	SIM	-8,49%
Travessa Sete de Setembro, nº 126 - Belém	900.000,00	SIM	-12,54%
Travessa Sete de Setembro, nº 140 - Belém	1.120.000,00	SIM	-5,08%
Av. 13 de Maio, nº 53 - Belém	1.140.000,00	SIM	-51,07%
Rua Maciel Pinheiro, nº 185 - Campina Grande	4.020.000,00	SIM	9,54%
Rua Riachuelo, nº 360 - João Pessoa	2.810.000,00	SIM	2,55%
Rua Sete de Setembro, nº 12/24 - Recife	6.630.000,00	SIM	8,51%
Rua Imperatriz Tereza Cristina, nº 57 - Recife	15.830.000,00	SIM	-0,50%
Rua Imperatriz Tereza Cristina, nº 35 - Recife	4.280.000,00	SIM	22,99%
Rua Nova, 163 - Recife	5.260.000,00	SIM	6,48%
Rua João de Barros, nº 1812 - Recife	3.470.000,00	SIM	90,66%
Rua da Paz, nº 338 - Recife	2.430.000,00	SIM	-2,41%
Rua Duque de Caxias, nº 222 - Recife	3.530.000,00	SIM	6,97%
Rua Senador Teodoro Pacheco, nº 1074 - Teresina	4.380.000,00	SIM	4,78%
Rua Desembargador Westphalen, nº 130 - Curitiba	17.170.000,00	SIM	-22,34%
Rua Manoel Correa, nº 76 - Duque de Caxias	9.180.000,00	SIM	-32,10%
Av. Nossa Senhora de Copacabana, nº 748 - Rio de Janeiro	17.560.000,00	SIM	-4,62%
Rua Visconde de Pirajá, nº 138 A - Rio de Janeiro	7.780.000,00	SIM	-1,02%
Rua Coronel Agostinho, nº 146 - Rio de Janeiro	23.980.000,00	SIM	-1,80%
Estrada da Portela, nº 92 - Rio de Janeiro	18.680.000,00	SIM	-15,32%
Rua Dias da Cruz, nº 155 - Rio de Janeiro	19.050.000,00	SIM	-22,34%
Av. Rio Branco, nº 637 - Natal	9.470.000,00	SIM	4,07%
Av. Sete de Setembro, nº 941 A - Porto Velho	11.740.000,00	SIM	3,53%
Av. Julio de Castilhos, nº 2050 - Caxias do Sul	3.430.000,00	SIM	1,78%
Rua dos Andradas, nº 1307/ 1315 - Porto Alegre	8.870.000,00	SIM	6,35%
Rua dos Andradas, nº 1441 - Porto Alegre	3.840.000,00	SIM	66,23%
Rua da Azenha, nº 795 - Porto Alegre	2.890.000,00	SIM	3,21%
Rua Voluntários da Pátria, nº 29 - Porto Alegre	6.480.000,00	SIM	13,29%
Rua Voluntários da Pátria, nº 167 - Porto Alegre	5.050.000,00	SIM	13,23%
Rua Vigário José Inácio, nº 285 - Porto Alegre	5.120.000,00	SIM	-0,97%
Rua General Bacelar, nº 268 - Rio Grande	4.370.000,00	SIM	-20,69%
Rua Independência, nº 906 - São Leopoldo	6.500.000,00	SIM	-0,61%
Praça XV de Novembro, nº 111 - Florianópolis	7.340.000,00	SIM	-1,08%
Rua Marechal Deodoro, nº 102 - Lages	2.300.000,00	SIM	-7,26%
Rua Batista de Carvalho, nº 6-29 - Bauru	6.640.000,00	SIM	-5,28%
Rua Regente Feijó, nº 1037 - Campinas	7.380.000,00	SIM	9,01%
Av. Presidente Kennedy, 09 - Diadema	10.260.000,00	SIM	-3,39%

	Rua D. Pedro II, 27, 31 e 35 - Guarulhos	5.080.000,00	SIM	6,50%
	Rua Barão de Jundiáí, nº 955 - Jundiáí	4.380.000,00	SIM	6,57%
	Rua Dr. Deodato Wertheimer, nº 1374 - Mogi das Cruzes	1.420.000,00	SIM	-28,64%
	Praça Antonio Menck, nº 103 - Osasco	10.150.000,00	SIM	-3,24%
	Rua Marechal Deodoro, nº 1315 - São Bernardo do Campo	3.360.000,00	SIM	2,13%
	Rua Marechal Deodoro, nº 900 - São Bernardo do Campo	12.330.000,00	SIM	8,35%
	Rua Sete de Setembro, nº 142 - São José do Campos	5.640.000,00	SIM	3,49%
	Av. Adolfo Pinheiro, nº 62 - São Paulo	23.020.000,00	SIM	2,72%
	Rua James Holland, nº 422 - São Paulo	20.670.000,00	SIM	1,27%
	Rua dos Americanos, nº 465 - São Paulo	3.580.000,00	SIM	-6,28%
	Rua Direita, nº 25 - São Paulo	6.230.000,00	SIM	9,88%
	Rua Teodoro Sampaio, 2382 - São Paulo	5.450.000,00	SIM	-0,37%
	Rua Serra Dourada, nº 102 - São Paulo	4.440.000,00	SIM	2,78%
	Praça Ramos de Azevedo, nº 299 - São Paulo	3.350.000,00	SIM	-4,83%
	Rua Barão do Rio Branco, nº 118 - Sorocaba	5.600.000,00	SIM	-3,78%
	Praça Dom Epaminondas, nº 131 - Taubaté	4.770.000,00	SIM	-9,83%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	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 refleta determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade			
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, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP 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 feitas no email fii@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:	
	510.509,90	0,09%	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:	53
	Profissão:	Adminstrador de Empresas	CPF:	8930378854
	E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica:	Adminstrador 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:	31/12/1899
	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	Últimos 5 anos	Chief Investment 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		60,00	63.038,00	10,08%	10,08%	0,00%
Acima de 5% até 10%		9,00	562.502,00	89,92%	89,92%	0,00%
Acima de 10% até 15%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
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.						
A política de Fator Relevantes da Rio Bravo está disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx						
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.						
As cotas do Fundo são negociadas na BM&F Bovespa e seguem o regulamentos e manuais de negociação disponíveis no link abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/regulacao/regulamentos-e-manuais/						
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.						
A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx						
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.						

Anexos
5.Riscos

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
----	---