Imprimir

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:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
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:	12/2023		

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: RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.	16..54.9.4/80/0-00	Av. Marques de São Vicente, Nº 182, 2º andar, Barra Funda, São Paulo - SP, CEP 01139-000	+55 (11) 2348-1000
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 serviços[1]:

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 exercicios 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$ 111 milhões. O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento e ajuste ao valor ajuste do imovel.

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

A curva de juros dos EUA teve muita volatilidade em 2023. A movimentação pode ser traduzida por uma abertura expressiva de seus ramos mais longos. Essa movimentação foi o destaque no exterior e repercutiu fortemente também no cenário doméstico durante todo o ano, superando inclusive o impacto da dinâmica econômica local nos preços dos ativos. As preocupações fiscais nos EUA parecem ser responsáveis por boa parte da piora do cenário de juros. Não há, no horizonte, uma perspectiva de estabilização da dívida americana e o déficit do orçamento deve atingir o pior valor dos últimos 50 anos em 2023, com exceção da crise de 2008 e do período de Covid-19. Ao mesmo tempo, o Fed seguiu adotando uma política monetária restritiva durante todo o ano de 2023, reduzindo de forma bastante veloz seu balanço de ativos. Além disso, o Fed sinaliza que manterá o juro alto por um longo período para controlar a inflação. Forma-se, então, uma tempestade quase perfeita. Há desconfiança sobre o fiscal, e a demanda diminui. Assim, a curva abre e é inevitável que surja uma discussão sobre o nível de juros neutro, que agora pode ser mais alto. Esse movimento, entretanto, se consolidou apenas no segundo semestre. No início do ano, a quebra do SVB, banco voltado para o mercado de startups nos EUA, gerou cautela nas curvas que lidavam com a possibilidade de uma crise de crédito acometer a economia americana. Essa queda temporária dos juros nos EUA permitiu que os avanços do cenário fiscal brasileiro, com a aprovação do novo arcabouço fiscal, fossem capazes de gerar ganhos importantes para os ativos. O novo arcabouço não convenceu completamente os investidores de que seria capaz de estabilizar a dívida pública brasileira, mas afastou a insegurança com a política fiscal parecida com os governos anteriores do PT. A desconfiança também é produto de um governo que pretende conseguir os 168 bilhões necessários para cumprir a meta por meio de mais arrecadação no ano que vem. Nenhuma política de cortes de gastos foi proposta neste ano. Além do arcabouço, a reforma tributária dos impostos indiretos também foi aprovada ao final do ano, criando a expectativa de um crescimento de longo prazo maior para Brasil. Mesmo que aprovada, a reforma só passará a valer a partir de 2027, com um longo período de transição, até 2032. O ano também foi marcado pela expectativa de que o BC iria iniciar o ciclo de corte de juros, o que de fato se concretizou. A dinâmica de inflação no Brasil, seguiu melhorando ao longo do ano. Ao final de 2023 o IPCA ficou dentro do limite superior estabelecido pelo regime de metas, em 4,62%. A atividade econômica também se manteve forte ao longo do ano. A surpresa com relação às expectativas do final de dezembro de 2022 veio do setor de serviços, que seguiu resiliente, e especialmente do agro, com safra muito expressiva. De igual modo, o mercado de trabalho permaneceu muito aquecido, com taxa de desemprego abaixo da neutra ao longo de quase todo o ano.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Em 2024 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.

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	7.330.000,00	SIM	38,30%
	Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro	23.547.000,00	SIM	44,19%
	Av. Portugal, 213 - Centro	16.672.000,00	SIM	14,58%
	Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro	2.130.000,00	SIM	-17,44%
	Rua Carijós, 645 - Centro	24.455.000,00	SIM	15,52%
	Av. Paraná, 321 - Centro	60.098.000,00	SIM	44,99%
	Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro	9.796.000,00	SIM	79,41%
	Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro	659.000,00	SIM	175,73%
	Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro	830.000,00	SIM	262,45%
	Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro	11.524.000,00	SIM	26,71%
	Rua 13 de Junho, 265	13.767.000,00	SIM	-15,33%
	Rua Desembargador Westphalen, 130 - Centro	28.830.000,00	SIM	39,82%
	Av. Presidente Kennedy, 09	17.166.000,00	SIM	7,62%
	R. Manoel Correa,76/80/86/90 - Centro	22.824.000,00	SIM	52,46%
	Pça XV de Novembro, 111	9.057.000,00	SIM	-9,34%
	Rua Major Facundo, 532 - Centro	14.462.000,00	SIM	11,25%
	Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central	3.505.000,00	SIM	-30,87%
	Rua Riachuelo, 360	4.228.000,00	SIM	-19,62%
	Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central	14.506.000,00	SIM	17,55%
	Rua do Comércio, 352/356/364 - Centro	7.246.000,00	SIM	50,33%
	Av. Sete de Setembro, 740 - Centro	25.762.000,00	SIM	3,80%
	Avenida Eduardo Ribeiro, 390/406 - Centro	14.219.000,00	SIM	36,59%
	Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta	14.711.000,00	SIM	12,81%
	Rua Voluntários da Pátria, 167/183 - Centro	14.492.000,00	SIM	26,02%
	Rua Voluntários da Pátria, 29/33/37 - Centro	8.935.000,00	SIM	-9,29%
	Rua da Azenha, 795, 807 e 811 - Bairro Azenha	5.992.000,00	SIM	23,55%
	Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro	17.223.000,00	SIM	16,92%
	Rua dos Andradas, 1.441 - Centro	9.037.000,00	SIM	102,62%
	Av. Sete de Setembro, 941-A - Centro	16.665.000,00	SIM	-8,18%
	Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista	9.443.000,00	SIM	-23,97%
	Rua Imperatriz Terreza Cristina, 35 - Boa Vista	2.552.000,00	SIM	-65,70%
	Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio	4.198.000,00	SIM	7,64%
	Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista	10.692.000,00	SIM	-52,35%
	Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada	4.771.000,00	SIM	-21,79%
	Rua da Paz, 338 - Afogados	4.077.000,00	SIM	12,31%
	Rua Nova, 163/171 - Bairro Santo Antonio	5.179.000,00	SIM	-53,51%
	Av. Getulio Vargas, 258 - Centro	13.962.000,00	SIM	22,58%
	Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema	6.813.000,00	SIM	-4,58%
	Rua Grande, 517/523 - Centro	13.586.000,00	SIM	87,39%
	Rua Oswaldo Cruz, 132	6.595.000,00	SIM	17,35%
	Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro	36.773.000,00	SIM	-3,86%
	Rua James Holland, 422 - Barra Funda	31.616.000,00	SIM	10,12%
	Pça Ramos de Azevedo, 229	4.411.000,00	SIM	-33,47%
	Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda	5.001.000,00	SIM	16,57%
	Rua Serra Dourada, 102/110 - S. Miguel Paulista	10.883.000,00	SIM	32,56%
	Rua Teodoro Sampaio, 2.382 e 2.394 - Pinheiros	5.337.000,00	SIM	-40,90%
	Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro	12.513.000,00	SIM	30,21%
	Av. Geronimo Monteiro, 299 - Centro	2.469.000,00	SIM	9,25%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

A IPE Assessoria e Consultoria (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 2023. 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. 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: administracaofii@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 Cotasemitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.A convocação da Assembleia Geral de Cotistasdeve 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 escritoencaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária eExtraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve serencaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.Somente poderão votar na Assembleia Geralos Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradoreslegalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde querecebida 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:
977.019,84	0,15%	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:**	58
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	58,00	97.627,00	15,61%	15,61%	0,00%
Acima de 5% até 10%	9,00	527.913,00	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.

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