

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	BRASIL VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	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?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Renda Gestão: Definida Segmento de Atuação: Varejo	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, CONJ 32 - BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIO BRAVO DTVM	72.600.026/0001-81	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJUNTO 32, BLOCO B- VILA OLÍMPIA	(11)3509-6500
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	10.830.108/0001-65	Av. Eng Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar	11 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado: MAREASA PARTICIPAÇÕES LTDA.	43.423.177/0001-03	Rua dos Pinheiros, 870 - 20º	
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 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\$ 23 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 Seguimos otimistas com o processo de suavização da política monetária, com uma sequência de cortes de juros cuja largada deve ocorrer na reunião do Copom de março (18/03). Embora desdobramentos geopolíticos recentes tragam pressões inflacionárias, avaliamos que seus efeitos serão de natureza transitória, sem alteração estrutural do cenário base. O câmbio, sustentado em patamares mais apreciados, tem funcionado como âncora fundamental do processo desinflacionário brasileiro, evidenciado de forma nítida na retração dos preços de comercializáveis — em especial, alimentos. Condições de oferta mais benignas devem igualmente contribuir para manter essa categoria, que representa mais de um quinto da cesta do IPCA, em níveis menos pressionados ao consumidor. As expectativas de inflação seguem convergindo de forma sustentada em direção ao centro da meta — atualmente em 3,91% —, ao passo que os dados de atividade econômica apontam arrefecimento considerável na margem, particularmente no consumo. Esperamos a manutenção dessa dinâmica ao longo de 2026. O principal ponto de dissonância entre os analistas reside no mercado de trabalho. A inflação de serviços — essencialmente uma inflação salarial — permanece em níveis superiores ao teto da meta, demonstrando elevada resiliência. A combinação de reajustes salariais acima do INPC, avanço da formalização da força de trabalho e desemprego em mínimas históricas (5,4% na última PNAD Contínua) tende a sustentar esse desafio à autoridade monetária. O maior grau de indexação dessa categoria reduz a sensibilidade dos preços ao aperto monetário no curto prazo, limitando a velocidade da convergência. Assim, para 2026 projetamos crescimento econômico modesto, próximo a 1,7%, com desaceleração continuada do consumo e acomodação gradual dos preços livres — a despeito da persistência no componente de serviços. O principal risco mapeável ao cenário é o papel do câmbio no processo desinflacionário: a volatilidade do dólar e a escalada de tensões geopolíticas permanecem como vetores com potencial de trazer consequências deletérias à inflação doméstica.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Em 2026 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	4.735.000,00		
	Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro	20.706.000,00		

	Av. Portugal, 213 - Centro	10.747.000,00	SIM	0,01%
	Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro	1.736.000,00	SIM	-25,46%
	Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro	8.616.000,00	SIM	4,70%
	Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro	523.000,00	SIM	3,36%
	Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro	676.000,00	SIM	10,64%
	Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro	9.496.000,00	SIM	0,30%
	Rua 13 de Junho, 265	15.133.000,00	SIM	5,27%
	R. Manoel Correa,76/80/86/90 - Centro	11.908.000,00	SIM	-7,97%
	Rua Major Facundo, 532 - Centro	10.565.000,00	SIM	-19,17%
	Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central	3.130.000,00	SIM	3,64%
	Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central	12.757.000,00	SIM	4,67%
	Rua do Comércio, 352/356/364 - Centro	6.371.000,00	SIM	4,68%
	Avenida Eduardo Ribeiro, 390/406 - Centro	13.501.000,00	SIM	4,37%
	Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta	10.276.000,00	SIM	-12,88%
	Rua Voluntários da Pátria, 167/183 - Centro	12.707.000,00	SIM	4,70%
	Rua da Azenha, 795, 807 e 811 - Bairro Azenha	5.268.000,00	SIM	4,67%
	Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro	13.227.000,00	SIM	-16,13%
	Rua dos Andradas, 1.441 - Centro	6.942.000,00	SIM	1,05%
	Av. Sete de Setembro, 941 -A - Centro	18.320.000,00	SIM	4,70%
	Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista	5.158.000,00	SIM	-1,96%
	Rua Imperatriz Terresa Cristina, 35 - Boa Vista	2.170.000,00	SIM	-0,46%
	Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio	2.207.000,00	SIM	-1,47%
	Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista	7.099.000,00	SIM	-5,22%
	Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada	2.652.000,00	SIM	-3,35%
	Rua Nova, 163/171 - Bairro Santo Antonio	2.267.000,00	SIM	-1,52%
	Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema	14.780.000,00	SIM	36,66%
	Rua Grande, 517/523 - Centro	7.022.000,00	SIM	4,68%
	Rua James Holland, 422 - Barra Funda	27.593.000,00	SIM	3,97%
	Pça Ramos de Azevedo, 229	2.886.000,00	SIM	-9,70%
	Rua Serra Dourada, 102/110 - S. Miguel Paulista	9.572.000,00	SIM	4,70%
	Rua Teodoro Sampaio, 2.382 e 2.394 - Pinheiros	5.363.000,00	SIM	2,58%
	Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro	11.004.000,00	SIM	4,68%
	Av. Geronimo Monteiro, 299 - Centro	3.362.000,00	SIM	3,86%
	Av. Sete de Setembro, 740 - Centro	16.196.000,00	SIM	23,35%
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 2025. 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 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, 222 Bloco B CJ 32 - Vila Olímpia - 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 nos emails: ri@riobravo.com.br, Administracaofii@riobravo.com.br e FIIBrasilVarejo@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.			
	Os cotistas do Fundo poderão participar de Assembleia Geral de Cotistas, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 77 da Resolução CVM nº 175, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Os votos poderão ser encaminhados para a Rio Bravo, mediante modelo de voto por escrito disponibilizado quando da realização da assembleia.			
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 no artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.			
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:	
1.043.548,95		0,21%		1,66%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:		PAULO ANDRE PORTO BILYK		Idade:	
				60	
Profissão:		Administrador de Empresas		CPF:	
				8930378854	
E-mail:		CORRESPONDECIA@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		Desde 2015		CIO Chief Investment Officer	
				Investimentos Imobiliários	
Rio Bravo Investimentos		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		120,00	97.611,00	15,60%	12,26%
Acima de 5% até 10%		9,00	527.929,00	84,40%	84,40%
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. Fatores de Risco

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
----	---