

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	CNPJ do Fundo:	15.576.907/0001-70
Data de Funcionamento:	01/11/2012	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBVACTF006	Quantidade de cotas emitidas:	11.588.199,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	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 - CJ 32- VILA OLIMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM LTDA	72.600.026/0001-81	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B Cj 32	(11) 3509-6641
1.2	Custodiante:	..-/-		
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	67.755.217/0010-10	Rua Verbo Divino 1400, Cj 101 - PTS 201 e 301 - Chac Sto Antonio - São Paulo /SP	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	..-/-		
1.5	Distribuidor de cotas:	..-/-		
1.6	Consultor Especializado: Matchpoint Gestão Imobiliária LTDA.	30.673.777/0001-88	RUA Cerro Cora, 2175 - 6 Andar - Sala 6-101 - Vila Romana - São Paulo/SP	(11) 3834-2173
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:			
	Para o exercício de 2023, temos a intenção de avançar com a desmobilização dos imóveis que servem às agências bancárias que já bateram a meta de rentabilidade dentro do portfólio, e que não estão aderentes à estratégia ativa de imóveis de varejo que temos buscado nos últimos anos. Há ainda a previsão de desmobilização de recursos para pagamento do CRI emitido com garantia GPA, cujo valor já temos provisionado para este ano.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O resultado do Fundo no período foi de R\$ 192 milhões (R\$ 15 milhões em 2021). Os principais fatores que impactaram o resultado do fundo foram o resultado líquido com propriedades para investimento, totalizando R\$ 125 milhões (R\$ 127 milhões em 2021), bem como o resultado com ajuste a valor justo no montante de R\$ 131 milhões (R\$ (170) milhões em 2021).			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo A política monetária foi o destaque no cenário internacional no ano passado. Bancos Centrais ao redor do mundo seguem direcionando seus esforços para o controle dos altos níveis de inflação que persistiram ao longo de 2022. No centro desse debate está o Fed, que, ao longo de 2022, subiu 375 bps, para 4% ao ano, e ainda não terminou seu ciclo de aperto monetário. A guerra na Ucrânia também foi um dos principais temas do ano. O conflito impactou negativamente as cadeias de suprimento e já dura oito meses. Não há, expectativa para uma resolução do conflito entre os dois países. Os dois principais eventos na China foram a continuação das restrições contra a pandemia do Covid e a eleição da liderança do Partido Comunista. A política de Zero Covid foi impeditivo importante para o crescimento econômico do país. Assim como no exterior, a inflação foi um dos principais temas no Brasil ao longo de 2022. Em abril, o IPCA chegou a subir 12,13% em 12 meses, mas o corte de impostos em itens importantes da cesta de consumo, principalmente energia elétrica e combustíveis, trouxe três meses de deflação que levaram a alta para 5,8% ao final do ano. Em resposta a alta inflação o Banco Central realizou uma das mais velozes altas de juros de sua história. As elevações na taxa de juros têm sido realizadas desde março de 2021 e seguiram até setembro do ano passado. No total, a Selic foi elevada em 11,75p.p. Em 2022, a taxa subiu 4,5p.p. Assim, o COPOM deve manter taxa de juros em 13,75% por boa parte de 2023. Mesmo com o forte aperto promovido pela autoridade monetária, a atividade econômica seguiu firme ao longo do ano. Os efeitos da forte reabertura desde o final de 2021, em conjunto com uma série de impulsos fiscais (Auxílio Brasil, PEC dos benefícios sociais e cortes de impostos), fizeram com que os dois primeiros trimestres apresentassem crescimento acima de 1%. No ano, o PIB do Brasil deve crescer aproximadamente 3%. A inflação alta e a atividade resiliente promoveram bons resultados fiscais no ano. O governo registrou superávit em 2022. As maiores incertezas giram em torno do principal arcabouço fiscal do país, o teto de gastos, que foi mais uma vez fragilizado com a aprovação em julho da expansão temporária dos programas sociais. A substituição do teto de gastos fragilizado será responsabilidade do novo governo, que não deu boas indicações de governança fiscal nos próximos quatro anos. O risco fiscal é o mais relevante para o cenário econômico doméstico. Com a eleição realizada no final de outubro, conhecemos o novo presidente assim como a composição das casas legislativas. Ao contrário dos processos eleitorais anteriores, não houve muita volatilidade trazida pela expectativa do pleito, diferente do que aconteceu durante o processo de transição de governos ao final do ano. O governo eleito, terminou o ano com pendências importantes. A mais relevante delas é o novo arcabouço fiscal, que terá de ser definido em 2023 para retomar a credibilidade das contas públicas.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O ano de 2022, no setor varejista, foi marcado pelo fim das medidas de restrição mais severas contra a covid-19 e pela retomada do fluxo a lojas físicas. Para 2023, esperamos um cenário ainda de recuperação das vendas e do fluxo de consumidores aos pontos comerciais, levando vantagem aqueles empreendimentos mais bem localizados, em regiões consolidadas no varejo. A cautela fica por conta do cenário macro mais desafiador, com incertezas em relação ao patamar de juros, consequência das discussões acerca do equilíbrio fiscal atualmente em curso. Neste cenário, o portfólio do fundo se destaca, possuindo grande exposição ao varejo essencial via contratos atípicos, predominantemente varejo alimentar, que tende a sofrer menos dado a resiliência de receita. Possui			

	também exposição a imóveis muito bem localizados, nas principais avenidas do varejo de São Paulo e do Rio de Janeiro, que acaba por capturar possíveis valorizações imobiliárias dado a grande demanda por estas localizações em momentos de retomada econômica. Por fim, possui exposição ao seguimento bancário, que, além de resiliente, renovou grande parte dos contratos por mais de 10 anos, elevando consideravelmente a receita contratado do fundo para os próximos anos. Vale ressaltar que o fundo seguirá com sua estratégia de alienação de ativos, que mesmo em um cenário de juros alto, possui demanda para aquisição por parte dos investidores. Como desafios a serem superados pelo fundo, temos a locação dos ativos vagos, que estão sendo trabalhados e há boas perspectivas de locação para diversos seguimentos do varejo.																																																																																																																																																																																																																																																																																													
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>Santander - Jundiá (Barão de Jundiá)</td><td>56.000.000,00</td><td>SIM</td><td>10,03%</td></tr><tr><td>Santander - Avenidas</td><td>66.350.000,00</td><td>SIM</td><td>60,48%</td></tr><tr><td>Santander - Santo André</td><td>34.950.000,00</td><td>SIM</td><td>12,64%</td></tr><tr><td>Santander - Liberdade</td><td>37.300.000,00</td><td>SIM</td><td>46,72%</td></tr><tr><td>Santander - URB-Rio - Pça. Pio X</td><td>16.650.000,00</td><td>SIM</td><td>15,22%</td></tr><tr><td>Santander - Belo Horizonte</td><td>24.850.000,00</td><td>SIM</td><td>-2,69%</td></tr><tr><td>Santander - URB-SP-Al.Ribeirao Preto-Edifício Olivetti</td><td>24.550.000,00</td><td>SIM</td><td>23,14%</td></tr><tr><td>Santander - Ouvidor</td><td>29.650.000,00</td><td>SIM</td><td>60,05%</td></tr><tr><td>Santander - Fortaleza-Centro</td><td>14.250.000,00</td><td>SIM</td><td>-18,59%</td></tr><tr><td>Santander - Fortaleza (Pedro I)</td><td>12.350.000,00</td><td>SIM</td><td>51,32%</td></tr><tr><td>Santander - São Mateus</td><td>19.400.000,00</td><td>SIM</td><td>24,00%</td></tr><tr><td>Santander - Santos</td><td>16.800.000,00</td><td>SIM</td><td>-8,96%</td></tr><tr><td>Santander - URB-Rio - Centro</td><td>13.150.000,00</td><td>SIM</td><td>10,71%</td></tr><tr><td>Santander - BH - Tiradentes</td><td>15.350.000,00</td><td>SIM</td><td>7,09%</td></tr><tr><td>Santander - Berrini</td><td>14.950.000,00</td><td>SIM</td><td>-7,23%</td></tr><tr><td>Santander - Rio-Candelária</td><td>12.450.000,00</td><td>SIM</td><td>-10,25%</td></tr><tr><td>Santander - CPD - Volta Redonda - Centro</td><td>11.300.000,00</td><td>SIM</td><td>48,80%</td></tr><tr><td>Santander - Ag. URB - S Bernardo do Campo</td><td>8.900.000,00</td><td>SIM</td><td>26,96%</td></tr><tr><td>Santander - Nova Paulista 726 L 1 A 4</td><td>5.800.000,00</td><td>SIM</td><td>-46,55%</td></tr><tr><td>Santander - Monsenhor Celso-Cap-Pr</td><td>16.150.000,00</td><td>SIM</td><td>24,33%</td></tr><tr><td>Santander - URB-Recife - R. do Impe</td><td>9.500.000,00</td><td>SIM</td><td>-16,07%</td></tr><tr><td>Santander - Ag. São João - Duque de Caxias</td><td>15.800.000,00</td><td>SIM</td><td>14,17%</td></tr><tr><td>Santander - URB-Porto Alegre - 7 de Setembro</td><td>11.300.000,00</td><td>SIM</td><td>49,14%</td></tr><tr><td>Santander - URB-SP - Cons. Rodr. Alves</td><td>15.550.000,00</td><td>SIM</td><td>46,39%</td></tr><tr><td>Santander - São Gonçalo - Centro</td><td>6.100.000,00</td><td>SIM</td><td>-32,97%</td></tr><tr><td>Santander - URB-SP - Monções</td><td>6.450.000,00</td><td>SIM</td><td>-31,81%</td></tr><tr><td>Santander - São Gonçalo - Alcântara</td><td>8.350.000,00</td><td>SIM</td><td>17,61%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Páteo do Colégio</td><td>10.200.000,00</td><td>SIM</td><td>17,59%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Pedro Vicente</td><td>8.650.000,00</td><td>SIM</td><td>31,52%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Rio do A</td><td>6.850.000,00</td><td>SIM</td><td>-5,36%</td></tr><tr><td>CEF - Agência 14 bis</td><td>21.600.000,00</td><td>SIM</td><td>7,20%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Nova Iguaçu</td><td>21.850.000,00</td><td>SIM</td><td>53,59%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Ipanema</td><td>17.800.000,00</td><td>SIM</td><td>39,02%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Pres. Wilson</td><td>10.850.000,00</td><td>SIM</td><td>2,52%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Paes Leme</td><td>9.950.000,00</td><td>SIM</td><td>-9,41%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Leme (RJ)</td><td>11.400.000,00</td><td>SIM</td><td>9,10%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Recreio dos Bandeirantes</td><td>10.200.000,00</td><td>SIM</td><td>12,87%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Av. Chile</td><td>15.600.000,00</td><td>SIM</td><td>-15,57%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Meier</td><td>10.150.000,00</td><td>SIM</td><td>35,70%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Jardim Saúde</td><td>8.750.000,00</td><td>SIM</td><td>-1,73%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Alto do Jaraguá (Taipas)</td><td>4.350.000,00</td><td>SIM</td><td>-22,89%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Bandeira</td><td>8.200.000,00</td><td>SIM</td><td>12,65%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Senador Queiroz</td><td>9.350.000,00</td><td>SIM</td><td>44,13%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Capão Redondo</td><td>10.150.000,00</td><td>SIM</td><td>41,35%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Pirituba</td><td>5.800.000,00</td><td>SIM</td><td>-1,35%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Santa Cecília</td><td>8.950.000,00</td><td>SIM</td><td>4,33%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Guarapiranga</td><td>8.350.000,00</td><td>SIM</td><td>21,92%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Barra Funda</td><td>6.400.000,00</td><td>SIM</td><td>19,24%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Guaianazes</td><td>8.100.000,00</td><td>SIM</td><td>23,43%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Planalto Paulista</td><td>9.550.000,00</td><td>SIM</td><td>47,60%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Italianos</td><td>5.200.000,00</td><td>SIM</td><td>25,14%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Vila Mascote</td><td>5.100.000,00</td><td>SIM</td><td>-7,38%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Nilo Peçanha São Gonçalo</td><td>6.650.000,00</td><td>SIM</td><td>17,19%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Mutinga</td><td>3.200.000,00</td><td>SIM</td><td>-22,04%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Imirim</td><td>6.750.000,00</td><td>SIM</td><td>12,57%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Avenida Imperador (São Miguel Paulista)</td><td>12.750.000,00</td><td>SIM</td><td>164,24%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Jundiapéba</td><td>3.250.000,00</td><td>SIM</td><td>4,65%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Via Anchieta</td><td>6.050.000,00</td><td>SIM</td><td>10,40%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Rio Claro</td><td>3.600.000,00</td><td>SIM</td><td>-4,31%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Parque Maria Helena</td><td>3.450.000,00</td><td>SIM</td><td>4,75%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Itaquera (Pq. do Carmo)</td><td>2.850.000,00</td><td>SIM</td><td>-34,86%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Mateo Bei (São Mateus)</td><td>3.900.000,00</td><td>SIM</td><td>15,10%</td></tr><tr><td>CEF - Agência Cipo Guaçu</td><td>2.250.000,00</td><td>SIM</td><td>2,44%</td></tr><tr><td>TPA Empreendimentos</td><td>3.300.000,00</td><td>SIM</td><td>55,63%</td></tr><tr><td>Centauro Ed. Milan</td><td>112.250.000,00</td><td>SIM</td><td>-6,49%</td></tr><tr><td>Leblon</td><td>21.550.000,00</td><td>SIM</td><td>-13,11%</td></tr><tr><td>Haddock Lobo</td><td>27.050.000,00</td><td>SIM</td><td>88,19%</td></tr><tr><td>Iguatemi</td><td>4.655.195,68</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>GPA - São Paulo</td><td>23.850.000,00</td><td>SIM</td><td>-5,13%</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\$)	Santander - Jundiá (Barão de Jundiá)	56.000.000,00	SIM	10,03%	Santander - Avenidas	66.350.000,00	SIM	60,48%	Santander - Santo André	34.950.000,00	SIM	12,64%	Santander - Liberdade	37.300.000,00	SIM	46,72%	Santander - URB-Rio - Pça. Pio X	16.650.000,00	SIM	15,22%	Santander - Belo Horizonte	24.850.000,00	SIM	-2,69%	Santander - URB-SP-Al.Ribeirao Preto-Edifício Olivetti	24.550.000,00	SIM	23,14%	Santander - Ouvidor	29.650.000,00	SIM	60,05%	Santander - Fortaleza-Centro	14.250.000,00	SIM	-18,59%	Santander - Fortaleza (Pedro I)	12.350.000,00	SIM	51,32%	Santander - São Mateus	19.400.000,00	SIM	24,00%	Santander - Santos	16.800.000,00	SIM	-8,96%	Santander - URB-Rio - Centro	13.150.000,00	SIM	10,71%	Santander - BH - Tiradentes	15.350.000,00	SIM	7,09%	Santander - Berrini	14.950.000,00	SIM	-7,23%	Santander - Rio-Candelária	12.450.000,00	SIM	-10,25%	Santander - CPD - Volta Redonda - Centro	11.300.000,00	SIM	48,80%	Santander - Ag. URB - S Bernardo do Campo	8.900.000,00	SIM	26,96%	Santander - Nova Paulista 726 L 1 A 4	5.800.000,00	SIM	-46,55%	Santander - Monsenhor Celso-Cap-Pr	16.150.000,00	SIM	24,33%	Santander - URB-Recife - R. do Impe	9.500.000,00	SIM	-16,07%	Santander - Ag. São João - Duque de Caxias	15.800.000,00	SIM	14,17%	Santander - URB-Porto Alegre - 7 de Setembro	11.300.000,00	SIM	49,14%	Santander - URB-SP - Cons. Rodr. Alves	15.550.000,00	SIM	46,39%	Santander - São Gonçalo - Centro	6.100.000,00	SIM	-32,97%	Santander - URB-SP - Monções	6.450.000,00	SIM	-31,81%	Santander - São Gonçalo - Alcântara	8.350.000,00	SIM	17,61%	CEF - Agência Páteo do Colégio	10.200.000,00	SIM	17,59%	CEF - Agência Pedro Vicente	8.650.000,00	SIM	31,52%	CEF - Agência Rio do A	6.850.000,00	SIM	-5,36%	CEF - Agência 14 bis	21.600.000,00	SIM	7,20%	CEF - Agência Nova Iguaçu	21.850.000,00	SIM	53,59%	CEF - Agência Ipanema	17.800.000,00	SIM	39,02%	CEF - Agência Pres. Wilson	10.850.000,00	SIM	2,52%	CEF - Agência Paes Leme	9.950.000,00	SIM	-9,41%	CEF - Agência Leme (RJ)	11.400.000,00	SIM	9,10%	CEF - Agência Recreio dos Bandeirantes	10.200.000,00	SIM	12,87%	CEF - Agência Av. Chile	15.600.000,00	SIM	-15,57%	CEF - Agência Meier	10.150.000,00	SIM	35,70%	CEF - Agência Jardim Saúde	8.750.000,00	SIM	-1,73%	CEF - Agência Alto do Jaraguá (Taipas)	4.350.000,00	SIM	-22,89%	CEF - Agência Bandeira	8.200.000,00	SIM	12,65%	CEF - Agência Senador Queiroz	9.350.000,00	SIM	44,13%	CEF - Agência Capão Redondo	10.150.000,00	SIM	41,35%	CEF - Agência Pirituba	5.800.000,00	SIM	-1,35%	CEF - Agência Santa Cecília	8.950.000,00	SIM	4,33%	CEF - Agência Guarapiranga	8.350.000,00	SIM	21,92%	CEF - Agência Barra Funda	6.400.000,00	SIM	19,24%	CEF - Agência Guaianazes	8.100.000,00	SIM	23,43%	CEF - Agência Planalto Paulista	9.550.000,00	SIM	47,60%	CEF - Agência Italianos	5.200.000,00	SIM	25,14%	CEF - Agência Vila Mascote	5.100.000,00	SIM	-7,38%	CEF - Agência Nilo Peçanha São Gonçalo	6.650.000,00	SIM	17,19%	CEF - Agência Mutinga	3.200.000,00	SIM	-22,04%	CEF - Agência Imirim	6.750.000,00	SIM	12,57%	CEF - Agência Avenida Imperador (São Miguel Paulista)	12.750.000,00	SIM	164,24%	CEF - Agência Jundiapéba	3.250.000,00	SIM	4,65%	CEF - Agência Via Anchieta	6.050.000,00	SIM	10,40%	CEF - Agência Rio Claro	3.600.000,00	SIM	-4,31%	CEF - Agência Parque Maria Helena	3.450.000,00	SIM	4,75%	CEF - Agência Itaquera (Pq. do Carmo)	2.850.000,00	SIM	-34,86%	CEF - Agência Mateo Bei (São Mateus)	3.900.000,00	SIM	15,10%	CEF - Agência Cipo Guaçu	2.250.000,00	SIM	2,44%	TPA Empreendimentos	3.300.000,00	SIM	55,63%	Centauro Ed. Milan	112.250.000,00	SIM	-6,49%	Leblon	21.550.000,00	SIM	-13,11%	Haddock Lobo	27.050.000,00	SIM	88,19%	Iguatemi	4.655.195,68	SIM	0,00%	GPA - São Paulo	23.850.000,00	SIM	-5,13%
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\$)																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Santander - Jundiá (Barão de Jundiá)	56.000.000,00	SIM	10,03%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Avenidas	66.350.000,00	SIM	60,48%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Santo André	34.950.000,00	SIM	12,64%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Liberdade	37.300.000,00	SIM	46,72%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - URB-Rio - Pça. Pio X	16.650.000,00	SIM	15,22%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Belo Horizonte	24.850.000,00	SIM	-2,69%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - URB-SP-Al.Ribeirao Preto-Edifício Olivetti	24.550.000,00	SIM	23,14%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Ouvidor	29.650.000,00	SIM	60,05%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Fortaleza-Centro	14.250.000,00	SIM	-18,59%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Fortaleza (Pedro I)	12.350.000,00	SIM	51,32%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - São Mateus	19.400.000,00	SIM	24,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Santos	16.800.000,00	SIM	-8,96%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - URB-Rio - Centro	13.150.000,00	SIM	10,71%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - BH - Tiradentes	15.350.000,00	SIM	7,09%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Berrini	14.950.000,00	SIM	-7,23%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Rio-Candelária	12.450.000,00	SIM	-10,25%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - CPD - Volta Redonda - Centro	11.300.000,00	SIM	48,80%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Ag. URB - S Bernardo do Campo	8.900.000,00	SIM	26,96%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Nova Paulista 726 L 1 A 4	5.800.000,00	SIM	-46,55%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Monsenhor Celso-Cap-Pr	16.150.000,00	SIM	24,33%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - URB-Recife - R. do Impe	9.500.000,00	SIM	-16,07%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - Ag. São João - Duque de Caxias	15.800.000,00	SIM	14,17%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - URB-Porto Alegre - 7 de Setembro	11.300.000,00	SIM	49,14%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - URB-SP - Cons. Rodr. Alves	15.550.000,00	SIM	46,39%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - São Gonçalo - Centro	6.100.000,00	SIM	-32,97%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - URB-SP - Monções	6.450.000,00	SIM	-31,81%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Santander - São Gonçalo - Alcântara	8.350.000,00	SIM	17,61%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Páteo do Colégio	10.200.000,00	SIM	17,59%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Pedro Vicente	8.650.000,00	SIM	31,52%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Rio do A	6.850.000,00	SIM	-5,36%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência 14 bis	21.600.000,00	SIM	7,20%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Nova Iguaçu	21.850.000,00	SIM	53,59%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Ipanema	17.800.000,00	SIM	39,02%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Pres. Wilson	10.850.000,00	SIM	2,52%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Paes Leme	9.950.000,00	SIM	-9,41%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Leme (RJ)	11.400.000,00	SIM	9,10%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Recreio dos Bandeirantes	10.200.000,00	SIM	12,87%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Av. Chile	15.600.000,00	SIM	-15,57%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Meier	10.150.000,00	SIM	35,70%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Jardim Saúde	8.750.000,00	SIM	-1,73%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Alto do Jaraguá (Taipas)	4.350.000,00	SIM	-22,89%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Bandeira	8.200.000,00	SIM	12,65%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Senador Queiroz	9.350.000,00	SIM	44,13%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Capão Redondo	10.150.000,00	SIM	41,35%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Pirituba	5.800.000,00	SIM	-1,35%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Santa Cecília	8.950.000,00	SIM	4,33%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Guarapiranga	8.350.000,00	SIM	21,92%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Barra Funda	6.400.000,00	SIM	19,24%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Guaianazes	8.100.000,00	SIM	23,43%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Planalto Paulista	9.550.000,00	SIM	47,60%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Italianos	5.200.000,00	SIM	25,14%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Vila Mascote	5.100.000,00	SIM	-7,38%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Nilo Peçanha São Gonçalo	6.650.000,00	SIM	17,19%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Mutinga	3.200.000,00	SIM	-22,04%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Imirim	6.750.000,00	SIM	12,57%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Avenida Imperador (São Miguel Paulista)	12.750.000,00	SIM	164,24%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Jundiapéba	3.250.000,00	SIM	4,65%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Via Anchieta	6.050.000,00	SIM	10,40%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Rio Claro	3.600.000,00	SIM	-4,31%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Parque Maria Helena	3.450.000,00	SIM	4,75%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Itaquera (Pq. do Carmo)	2.850.000,00	SIM	-34,86%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Mateo Bei (São Mateus)	3.900.000,00	SIM	15,10%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
CEF - Agência Cipo Guaçu	2.250.000,00	SIM	2,44%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
TPA Empreendimentos	3.300.000,00	SIM	55,63%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Centauro Ed. Milan	112.250.000,00	SIM	-6,49%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Leblon	21.550.000,00	SIM	-13,11%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Haddock Lobo	27.050.000,00	SIM	88,19%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Iguatemi	4.655.195,68	SIM	0,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																											
GPA - São Paulo	23.850.000,00	SIM	-5,13%																																																																																																																																																																																																																																																																																											

	GPA - Recife	17.500.000,00	SIM	18,74%
	GPA - Campinas	15.500.000,00	SIM	1,27%
	GPA - Guarujá	13.700.000,00	SIM	13,05%
	GPA - S. B. do Campo	12.100.000,00	SIM	20,96%
	GPA - Brasília	12.550.000,00	SIM	-7,62%
	GPA - Rebouças	16.300.000,00	SIM	20,64%
	Oscar Freire (Renner)	66.700.000,00	SIM	12,35%
	Terreno - Campo Limpo	800.000,00	SIM	-6,65%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	A Colliers Technical Services Ltda (Cushman & Wakefield em 2021), empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, com marcação a valor de mercado, utilizando-se de metodologias que abrangem o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base Dezembro de 2022 (Outubro de 2021 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). 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 descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto aplicada foi de 7,50% a.a à 10,50% a.a. (7,25% a.a à 10,0% a.a em 2021) e a taxa de capitalização de 6,75% a.a. à 9,25% a.a.(6,75% a.a. à 8,25% a.a. em 2021) 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 - Conj 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 e-mails: fiirendavarejo@riobravo.com.br, administracaofi@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:			
	De acordo com o artigo 11.1 do seu Regulamento, o Fundo pagará pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 0,351% (trezentos e cinquenta e um milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 30 (mensais), atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGPM - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, sendo que a referida remuneração será paga pelo Fundo diretamente à instituição Administradora. Em 14 de abril de 2020, conforme deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, representando 30,02% (trinta vírgula zero dois por cento) das cotas emitidas, votaram favoravelmente à majoração da Taxa de Administração para 0,651% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, a vigorar após o processo de incorporação No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 8.080 (R\$ 6.921 em 2020) e representou 0,62 % (0,62% em 2020) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 620 (R\$ 671 em 2020).			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	4.882.769,27	0,78%	2,96%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Representante 1			
	Nome:	Leonardo de Sousa Verissimo	Idade:	
	Profissão:		CPF:	
	E-mail:		Formação acadêmica:	
	Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):		Valor pago no ano de referência (R\$):	NaN
	% sobre o patrimônio contábil:	NaN	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	NaN
	Quantidade de cotas detidas do FII:	NaN	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	NaN
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	NaN	Data da eleição em Assembleia Geral:	29/04/2022
	Término do Mandato:	30/04/2023		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
	Não possui informação apresentada.			

Não possui informação apresentada.			
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			
Representante 2			
Nome:	Flávia Gorla Venturoli	Idade:	
Profissão:		CPF:	
E-mail:		Formação acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):		Valor pago no ano de referência (R\$):	NaN
% sobre o patrimônio contábil:	NaN	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	NaN
Quantidade de cotas detidas do FII:	NaN	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	NaN
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	NaN	Data da eleição em Assembleia Geral:	29/04/2022
Término do Mandato:	30/04/2023		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Não possui informação apresentada.			
Não possui informação apresentada.			
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			
Representante 3			
Nome:	Otavio Agostinho Baldo	Idade:	
Profissão:		CPF:	
E-mail:		Formação acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):		Valor pago no ano de referência (R\$):	NaN
% sobre o patrimônio contábil:	NaN	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	NaN
Quantidade de cotas detidas do FII:	NaN	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	NaN
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	NaN	Data da eleição em Assembleia Geral:	29/04/2022
Término do Mandato:	30/04/2023		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Não possui informação apresentada.			
Não possui informação apresentada.			
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			
12.2 Diretor Responsável pelo FII			
Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	57
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	8930378857
E-mail:	CORRESPONDENCIA@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:	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	De 2015 até 2018		Chief Investment Officer		Investimentos Imobiliários
	Rio Bravo Investimentos	Desde 2019		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	45.703,00	10.652.635,00	91,93%	84,73%	15,27%
	Acima de 5% até 10%	1,00	935.564,00	8,07%	0,00%	100,00%
	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					
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	CEF - Inconfidência	alienação	30/06/2022	12.000.000,00		
	CEF - Industrial	alienação	30/06/2022	6.000.000,00		
	CEF - Ferraz de Vasconcelos	alienação	20/10/2022	8.600.000,00		
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
----	---