

[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: | 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: | 12/2020 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|--|--------------------|--|----------------|
| 1.1 | Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda. | 03.864.607/0001-08 | Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B 3º Andar | 11 - 3509-6641 |
| 1.2 | Custodiante: | ../- | | |
| 1.3 | Auditor Independente: PEMOM AUD INDEPENDENTES S/S | 18.227.733/0001-29 | Av. Francisco Matarazzo, 404, 2and, sala 01 Água Branca/SP | 11 26190500 |
| 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: | | | |
| | O Fundo não possui perspectivas de investimentos no período. | | | |
| 4. | Análise do administrador sobre: | | | |
| 4.1 | Resultado do fundo no exercício findo | | | |
| | O resultado líquido do Fundo no exercício foi de - R\$ 18.241 . O resultado se deu principalmente em decorrência do ajuste ao valor justo dos imóveis, e das negociações das receitas de locações do empreendimento. | | | |
| 4.2 | Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo | | | |
| | 2020 foi um ano de profunda retração econômica devido à pandemia do Covid-19. Para reduzir o impacto da crise, o governo federal lançou diversos programas para garantir renda e emprego que se mostraram muito eficazes e que impulsionaram principalmente o consumo. O impacto fiscal foi grande e a dívida pública deve alcançar 90% do PIB neste ano. Por isso, 2021 será um ano fundamental para avançar em medidas como a PEC emergencial e reforma administrativa. A inflação, devido ao excesso de demanda causado pelo auxílio emergencial, aos preços internacionais de commodities e à depreciação do real, subiu para 4,52% (ante 4,31% em 2019), acima da meta de inflação de 2020 (4%). Os estímulos fiscais foram acompanhados de estímulos monetários sem precedentes. A SELIC que iniciou o ano em 4,5%, foi reduzida para 2%, uma nova mínima histórica. O nível recorde da SELIC impulsionou também os empréstimos imobiliários, que cresceram 12% em 2020 e que foram aplicados em aquisições e reformas de imóveis com a implementação do home office. Segundo o Sindicato da Habitação (Secovi), houve | | | |

um crescimento de 4,5% nas vendas de unidades residenciais em comparação com 2019. Apesar da expansão residencial, a pandemia teve um impacto negativo sobre a ocupação de prédios comerciais. Segundo a consultoria Buildings, no mercado de locação, os imóveis corporativos de São Paulo atingiram 20% de vacância em 2020, frente aos 15% de vacância em 2019. Acreditamos que esse efeito seja temporário e esse mercado deve se recuperar gradualmente em 2021 com o retorno aos escritórios. A pandemia também prejudicou a performance dos fundos imobiliários em 2020. O IFIX chegou a perder 33% no pior momento da pandemia e mesmo com a recuperação ao final do ano, encerrou 2020 12% abaixo do nível máximo atingido no início do ano. Ao mesmo tempo, com a SELIC no nível historicamente baixo, houve aumento de 82% no número de investidores em FII, que chegou a 1,1 milhões de indivíduos.

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

Após um 2020 com retração no consumo das famílias e deterioração fiscal por conta das medidas de contingência da Covid-19, 2021 deve guardar recuperação lenta e gradual, muito dependente do avanço do Programa Nacional de Imunização. Esperamos o consumo ainda em patamares inferiores a 2019 e pouco superiores a 2020. As lojas de rua, mesmo sendo menos afetadas comparativamente aos shoppings pela queda de fluxo, ainda sofrem pela queda da massa salarial e aumento do desemprego.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

| 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. Getulio Vargas, 258 - Centro | 8.179.890,00 | SIM | -13,95% |
| Rua do Comércio, 352 - Centro | 3.293.100,00 | SIM | -16,53% |
| Av. Sete de Setembro, 740 - Centro | 17.147.230,00 | SIM | -15,20% |
| Av. Eduardo Ribeiro, 390 - Centro | 5.753.520,00 | SIM | -30,75% |
| Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central | 9.800.990,00 | SIM | -13,72% |
| Av. Senhor dos Passos, 1.167 - Centro | 4.479.000,00 | SIM | -17,18% |
| Av. Sete de Setembro, 238 - Centro | 10.874.000,00 | SIM | -10,35% |
| Rua Major Facundo, 532 - Centro | 11.869.820,00 | SIM | -10,91% |
| Av. Geronimo Monteiro, 299 - Centro | 1.857.000,00 | SIM | -8,21% |
| Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central | 3.740.000,00 | SIM | -12,49% |
| Rua Oswaldo Cruz, 132 | 9.389.270,00 | SIM | -5,70% |
| Rua Grande, 517/523 - Centro | 5.678.280,00 | SIM | -10,91% |
| Rua Carijós, 645 - Centro | 12.964.000,00 | SIM | -17,24% |
| Av. Paraná, 321 - Centro | 24.091.000,00 | SIM | -5,35% |
| Rua 13 de Junho, 265 - Centro | 16.182.000,00 | SIM | -5,32% |
| Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro | 192.000,00 | SIM | -25,87% |
| Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro | 192.000,00 | SIM | -25,87% |
| Rua Conselheiro João Alfredo, 38 - Centro | 7.106.560,00 | SIM | -3,56% |
| Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro | 16.377.270,00 | SIM | -8,07% |
| Av. Portugal, 221 - Centro | 5.026.860,00 | SIM | -9,16% |
| Av. Portugal, 213 - Centro | 12.978.960,00 | SIM | -12,88% |
| Travessa Sete de Setembro, 118 - Centro | 2.146.820,00 | SIM | -11,97% |
| Travessa Sete de Setembro, 126 - Centro | 2.077.000,00 | SIM | -12,14% |
| Travessa Sete de Setembro, 140 - Centro | 2.267.660,00 | SIM | -12,02% |
| Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro | 3.736.770,00 | SIM | 5,77% |
| Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro | 4.082.740,00 | SIM | -25,83% |
| Rua Riachuelo, 360 | 5.185.640,00 | SIM | -9,02% |
| Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista | 10.483.780,00 | SIM | -8,03% |
| Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista | 18.723.590,00 | SIM | -17,00% |
| Rua Imperatriz Terreza Cristina, 35 - Boa Vista | 5.253.640,00 | SIM | -8,43% |
| Rua Nova, 163 - Bairro Santo Antonio | 6.047.180,00 | SIM | -19,62% |
| Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada | 5.269.150,00 | SIM | -9,37% |
| Rua da Paz, 338 - Afogados | 4.561.430,00 | SIM | -12,89% |
| Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio | 4.201.220,00 | SIM | -13,02% |
| Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro | 5.928.030,00 | SIM | -17,06% |
| Rua Desembargador Westphalen, 130 - Centro | 16.472.830,00 | SIM | -16,84% |
| Rua Manoel Correa, 76 - Centro | 9.681.000,00 | SIM | -20,06% |
| Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema | 16.153.000,00 | SIM | 7,05% |

| | | | |
|--|---------------|-----|---------|
| Rua Coronel Agostinho, 146 - Campo Grande | 18.207.000,00 | SIM | -13,46% |
| Estrada da Portela, 92 - Madureira | 14.735.000,00 | SIM | -6,65% |
| Rua Dias da Cruz, 155 - Meier | 17.067.000,00 | SIM | -12,45% |
| Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta | 12.104.470,00 | SIM | -12,25% |
| Av. Sete de Setembro, 941-A - Centro | 11.249.920,00 | SIM | -16,69% |
| Av. Julio de Castilhos, 2.050 | 3.306.650,00 | SIM | -14,57% |
| Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro | 15.032.900,00 | SIM | -13,68% |
| Rua dos Andradas, 1.441 - Centro | 6.053.950,00 | SIM | -7,85% |
| Rua da Azenha, 795 - Bairro Azenha | 4.942.160,00 | SIM | -14,31% |
| Rua Voluntários da Pátria, 29 - Centro | 11.028.860,00 | SIM | -13,85% |
| Rua Voluntários da Pátria, 167 - Centro | 9.737.080,00 | SIM | -5,86% |
| Rua Independência, 906 - Centro | 7.856.910,00 | SIM | -14,46% |
| Pça XV de Novembro, 111 | 6.927.000,00 | SIM | -14,13% |
| Rua Marechal Deodoro, 102 | 3.958.000,00 | SIM | -7,15% |
| Rua Batista de Carvalho, 6-29 - Centro | 6.678.000,00 | SIM | -14,15% |
| Rua Regente Feijó, 1.037 - Centro | 9.967.000,00 | SIM | -5,79% |
| Av. Presidente Kennedy, 09 | 14.238.000,00 | SIM | -6,94% |
| Rua Barão de Jundiá, 955 - Centro | 5.489.000,00 | SIM | -9,14% |
| Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1.374 - Centro | 1.636.000,00 | SIM | -8,35% |
| Pça Antonio Menck, 103 - Centro | 9.983.000,00 | SIM | -10,73% |
| Rua Marechal Deodoro, 1.315 - Centro | 4.190.000,00 | SIM | -10,05% |
| Rua Marechal Deodoro, 900 - Centro | 13.733.000,00 | SIM | -5,48% |
| Rua Sete de Setembro, 142 - Centro | 6.344.000,00 | SIM | -12,89% |
| Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro | 34.037.000,00 | SIM | -3,10% |
| Rua James Holland, 422 - Barra Funda | 35.486.000,00 | SIM | 1,63% |
| Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda | 4.891.000,00 | SIM | 7,33% |
| Rua Direita, 25 - Centro | 9.320.000,00 | SIM | 2,68% |
| Rua Teodoro Sampaio, 2.382 - Pinheiros | 9.013.000,00 | SIM | 8,64% |
| Rua Serra Dourada, 102 - S. Miguel Paulista | 5.653.000,00 | SIM | -8,69% |
| Pça Ramos de Azevedo, 229 | 5.764.000,00 | SIM | -5,79% |
| Rua Barão do Rio Branco, 118 | 8.048.000,00 | SIM | -2,97% |
| Pça Dom Epaminondas, 131 | 5.942.000,00 | SIM | -11,81% |
| Rua Antonio João, 59 - Lj 01 a 11 - Centro | 2.660.674,85 | NÃO | 0,00% |
| 6.1 Critérios utilizados na referida avaliação | | | |
| <p>A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., 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 2020 e 2019. 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 reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. 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 4,75% a 8,25% 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.</p> | | | |
| 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 nos emails: ri@riobravo.com.br, administracaofii@riobravo.com.br e FIIBrasilVarejo@riobravo.com.br | | | | | | |
| 10.3 | <p>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.</p> <p>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.</p> | | | | | |
| 10.3 | <p>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</p> <p>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.</p> | | | | | |
| 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: | | | |
| | 754.000,00 | 0,11% | 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: | 55 | | |
| | 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 | 2019 a 2020 | Chief Enterprise Officer | Investimentos Imobiliários | | |
| | Rio Bravo Investimentos | 2015 a 2018 | 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 | 69,00 | 625.540,00 | 100,00% | 98,63% | 1,37% |
| | Acima de 5% até 10% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 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. 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 |
|----|---|