

[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?	Não
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, Conj. 32 - Bloco B- Vila Olímpia- São Paulo- SP- 04551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, Nº 222 Conjunto 32 Bloco B 3º Andar - São Paulo - SP	11 35096600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: PEMOM AUDITORES 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: Não existe, até o momento, a estimativa de investimentos para os exercícios 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\$ 157 milhões. O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento, venda de ativos e ajuste ao valor ajuste dos imóveis.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O ano de 2021 foi marcado pela recuperação econômica com o início das campanhas de vacinação em todo o mundo. O Brasil, ainda que atrasado nesse processo, também iniciou a imunização de sua população. A retomada da economia foi mais lenta do que o esperado. As cadeias de suprimentos globais, devido a problemas logísticos, não foram capazes de voltar rapidamente a seu funcionamento pré-pandemia. A demanda, por outro lado, estava aquecida, fomentada por grandes programas de suporte de renda para mitigar os efeitos da pandemia, por um consumo reprimido e pela gradual abertura. O resultado dessa combinação foram altos índices de inflação no Brasil e no mundo. No cenário doméstico tivemos um dos mais rápidos apertos monetários de nossa história, com uma Selic partindo de 2% em janeiro e atingindo a marca 9,25% no final do ano. Apesar da alta veloz dos juros, o IPCA atingiu os dois dígitos ao marcar 10,38% em dezembro. Além dos problemas atrelados a reabertura e ao processo de recuperação econômica, o cenário fiscal não deu tréguas. Os gastos para combater os efeitos da Covid			

diminuíram, mas continuaram a existir ao longo de parte do ano. A mudança do teto de gastos, entretanto foi o maior risco adicionado ao cenário fiscal brasileiro. A principal mudança foi a alteração no cálculo da inflação relevante para cálculo do teto, nmas PEC dos precatórios, que retirou o pagamento das dívidas judiciais do da conta do teto de gastos, também tem repercussões. Há dois riscos dessas mudanças. O primeiro deles é a perda de credibilidade do arcabouço fiscal que tínhamos. O segundo é de uma acumulação de precatórios no futuro. Esses efeitos foram refletidos pelas curvas de juros e pelas expectativas de inflação que precificaram o aumento do risco. No mercado imobiliário, o ano foi positivo, a despeito do cenário de juros mais altos. Os empréstimos imobiliários subiram 46% em 2021, puxados pelos financiamentos com recursos da poupança. Não só empréstimos cresceram, mas as vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo também avançaram 28,5% no ano. O IFIX, por outro lado ficou próximo a estabilidade. Em contrapartida, o número de investidores em fundos imobiliários chegou a 1,5 milhões.

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

Para 2022, o cenário não é o mesmo. A queda da atividade e a continuidade do ciclo de aperto monetário devem penalizar os investimentos. Por outro lado, as atividades presenciais devem continuar o processo de retomada ao longo do ano.

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\$)		
Rua Batista de Carvalho, 6-29 - Centro - Bauru - SP	7.320.000,00	SIM	9,61%
Av. Portugal, 221 - Centro - Belém - PA	5.140.000,00	SIM	2,25%
Rua Conselheiro João Alfredo, 38 - Centro - Belém - PA	7.070.000,00	SIM	-0,51%
Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro - Belém - PA	17.400.000,00	SIM	6,24%
Av. Portugal, 213 - Centro - Belém - PA	13.970.000,00	SIM	7,64%
Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro - Belém - PA	3.705.000,00	SIM	-0,86%
Rua Carijós, 645 - Centro - Belo Horizonte - MG	15.175.000,00	SIM	17,05%
Av. Paraná, 321 - Centro - Belo Horizonte - MG	35.460.000,00	SIM	47,19%
Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro - Campina Grande - PB	4.790.000,00	SIM	17,32%
Rua Regente Feijó, 1.037 - Centro - Campinas - SP	10.515.000,00	SIM	5,50%
Rua 13 de Junho, 265 - Centro - Cuiabá - MT	14.600.000,00	SIM	-9,78%
Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro - Cuiabá - MT	193.000,00	SIM	0,52%
Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro - Cuiabá - MT	194.000,00	SIM	1,04%
Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro - Cuiabá - MT	7.260.000,00	SIM	172,83%
Rua Desembargador Westphalen, 130 - Centro - Curitiba - PR	16.950.000,00	SIM	2,90%
Av. Presidente Kennedy, 09 - Diadema - SP	15.630.000,00	SIM	9,78%
R. Manoel Correa, 76/80/86/90 - Centro - Duque de Caxias - RJ	11.350.000,00	SIM	17,24%
Av. Senhor dos Passos, 1.167 - Centro - Feira de Santana - BA	5.810.000,00	SIM	29,72%
Pça XV de Novembro, 111 - Florianópolis - SC	8.090.000,00	SIM	16,79%
Rua Major Facundo, 532 - Centro - Fortaleza - CE	13.930.000,00	SIM	17,35%
Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central - Goiânia - GO	5.630.000,00	SIM	50,53%
Rua Riachuelo, 360 - João Pessoa - PB	5.990.000,00	SIM	15,50%
Rua Barão de Jundiá, 955 - Centro - Jundiá - SP	5.915.000,00	SIM	7,76%
Rua Marechal Deodoro, 102 - Lages - SC	4.180.000,00	SIM	5,61%
Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central - Macapá - AP	11.390.000,00	SIM	16,21%
Rua do Comércio, 352/356/364 - Centro - Maceió - AL	4.020.000,00	SIM	22,08%
Av. Sete de Setembro, 740 - Centro - Manaus - AM	21.230.000,00	SIM	23,81%
Avenida Eduardo Ribeiro, 390/406 - Centro - Manaus - AM	7.235.000,00	SIM	25,76%
Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1.374 - Centro - Mogi das Cruzes - SP	2.255.000,00	SIM	37,84%
Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta - Natal - RN	12.930.000,00	SIM	6,82%

Pça Antonio Menck, 103 - Centro - Osasco - SP	11.820.000,00	SIM	18,40%
Rua Voluntários da Pátria, 167/183 - Centro - Porto Alegre - RS	10.560.000,00	SIM	8,45%
Rua Voluntários da Pátria, 29/33/37 - Centro - Porto Alegre - RS	10.740.000,00	SIM	-2,62%
Rua da Azenha, 795, 807 e 811 - Bairro Azenha - Porto Alegre - RS	5.060.000,00	SIM	2,39%
Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro - Porto Alegre - RS	13.930.000,00	SIM	-7,34%
Rua dos Andradas, 1.441 - Centro - Porto Alegre - RS	5.485.000,00	SIM	-9,40%
Av. Sete de Setembro, 941-A - Centro - Porto Velho - RO	13.915.000,00	SIM	23,69%
Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista - Recife - PE	10.740.000,00	SIM	2,44%
Rua Imperatriz Terzeza Cristina, 35 - Boa Vista - Recife - PE	8.800.000,00	SIM	67,49%
Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio - Recife - PE	5.415.000,00	SIM	28,90%
Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista - Recife - PE	26.680.000,00	SIM	42,50%
Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada - Recife - PE	5.970.000,00	SIM	13,30%
Rua da Paz, 338 - Afogados - Recife - PE	5.815.000,00	SIM	27,49%
Rua Nova, 163/171 - Bairro Santo Antonio - Recife - PE	7.160.000,00	SIM	18,41%
Av. Getulio Vargas, 258 - Centro - Rio Branco - AC	10.145.000,00	SIM	24,02%
Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema - Rio de Janeiro - RJ	5.675.000,00	SIM	-64,87%
Rua Dias da Cruz, 155 - Meier - Rio de Janeiro - RJ	22.090.000,00	SIM	29,43%
Rua Sete de Setembro, 142/144 - Centro - S. J. dos Campos - SP	6.950.000,00	SIM	9,55%
Rua Marechal Deodoro, 1.315 - Centro - S. B. do Campo - SP	5.170.000,00	SIM	23,39%
Rua Marechal Deodoro, 900 - Centro - S. B. do Campo - SP	14.290.000,00	SIM	4,06%
Av. Sete de Setembro, 238 - Centro - Salvador - BA	12.465.000,00	SIM	14,63%
Rua Grande, 517/523 - Centro - São Luis - MA	6.030.000,00	SIM	6,20%
Rua Oswaldo Cruz, 132 - São Luis - MA	10.030.000,00	SIM	6,83%
Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro - São Paulo - SP	30.665.000,00	SIM	-9,91%
Rua James Holland, 422 - Barra Funda - São Paulo - SP	31.650.000,00	SIM	-10,81%
Pça Ramos de Azevedo, 229 - São Paulo - SP	6.690.000,00	SIM	16,07%
Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda - São Paulo - SP	5.470.000,00	SIM	11,84%
Rua Serra Dourada, 102/110 - S. Miguel Paulista - São Paulo - SP	6.535.000,00	SIM	15,60%
Rua Direita, 25 - Centro - São Paulo - SP	9.990.000,00	SIM	7,19%
Rua Teodoro Sampaio, 2.382 e 2.394 - Pinheiros - São Paulo - SP	11.500.000,00	SIM	27,59%
Rua Barão do Rio Branco, 118 - Sorocaba - SP	8.350.000,00	SIM	3,75%
Pça Dom Epaminondas, 131 - Taubaté - SP	6.400.000,00	SIM	7,71%
Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro - Teresina - PI	7.575.000,00	SIM	27,78%
Av. Geronimo Monteiro, 299 - Centro - Vitória - ES	2.830.000,00	SIM	52,40%

6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação A BR Case Consulting empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade do Fundo em outubro de 2021. Premissas básicas: 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. .
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 - Conjunto 32 - 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 : rio@riobravo.com.br ; administracaofii@riobravo.com.br ; fundosimobiliarios@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 22 da Instrução CVM nº 472, 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 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de um doze avos (1/12), paga até o dia 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, com base em 02 de outubro de 2014 (“Taxa de Administração”).		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	785.464,44	0,12%	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Paulo André Porto Bilik	Idade: 56
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF: 089.303.788-54
	E-mail:	correspondencia@riobravo.com.br	Formação acadêmica: Administração 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
	Rio Bravo Investimentos	2015 - 2018	CIO Chief Investment Officer
	Rio Bravo Investimentos	desde 2019	CEO Chief Executive Officer
	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
			Investimentos Imobiliários
			Investimentos Imobiliários
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	
	Qualquer condenação criminal		
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	60,00	63.038,00	10,08%	99,99%	0,01%
Acima de 5% até 10%	9,00	562.502,00	89,92%	100,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não possui informação apresentada.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada.					

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---