

[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:	12/2018		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda.	03..86.4.6/07/0-00	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B 3º Andar	11 - 3509-6641
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S.	61..36.6.9/36/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 8º andar - São Paulo/SP	(5511) 2573-3000
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 há investimentos programados para os imóveis.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O lucro líquido do Fundo no exercício foi de R\$ 185,407 milhões (R\$ 35,407 milhões em 2017). O resultado se deu principalmente em decorrência das receitas de locações do empreendimento, que totalizaram R\$ 51,767 milhões (R\$ 46,423 milhões em 2017) para o Fundo. Em 2018, o Fundo obteve um ganho com ajuste à valor justo dos imóveis de R\$ 135.378 milhões, sendo que em 2017, o ajuste à valor justo dos imóveis gerou um número negativo para o resultado, de R\$ 13.686.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O ano de 2018 foi marcado por uma recuperação mais gradual do que o esperado no início do ano. A crise dos caminhoneiros e a incerteza eleitoral ajudaram a manter as condições financeiras restritivas, embora os fundamentos macroeconômicos tenham continuado a se consolidar. A inflação terminou o ano em níveis historicamente baixos, terminando o ano em 3.74% a.a., ligeiramente abaixo da meta de 4.5%. A SELIC terminou o ano em 6.5% a.a., seu nível mais baixo desde o Plano Real, em 1994. O atual patamar da SELIC beneficia os Fundos Imobiliários, uma vez que investimentos em renda fixa se tornam menos atrativos, influenciando os investidores a migrarem seus investimentos para ativos de risco. Em relação ao Mercado Imobiliário, o ano de 2018 marcou o início da recuperação do setor, principalmente, nas regiões mais centrais do			

país. Por exemplo, nas regiões centrais do mercado de escritórios corporativos de São Paulo – ou seja, Faria Lima, Vila Olímpia e Paulista –, a taxa de vacância já é de apenas um dígito, conforme dados da consultoria Buildings. Aliado à falta de terrenos disponíveis para construção nessas regiões, a relação oferta e demanda do setor é positiva para os proprietários. Já quanto ao segmento de imóveis industriais e de logística em São Paulo, a taxa de vacância diminuiu em 2018, mas ainda se mantém em patamares superiores a 20%. Entretanto, ao olhar somente os imóveis até 30 km da capital, a taxa cai, ficando abaixo de 20%. A provável recuperação do poder de consumo da cidade e as mudanças que estamos observando no setor varejista, no qual novos players estão entrando no mercado brasileiro e o prazo para entrega dos produtos é cada vez menor, estimulam a instalação dessas empresas próximas à capital. Para os Fundos Imobiliários (FIIs), o ano foi de consolidação, de forma que tivemos o recorde histórico nos termos de liquidez, tamanho do mercado e número de investidores. Em termos de rentabilidade, uma melhor análise é feita quando separamos o ano em três períodos. O primeiro quadrimestre relevante para o segmento, comprovado pelo montante significativo de registros de novas ofertas, novos fundos no mercado e alta rentabilidade acumulada do IFIX, de 5,0% no período, equivalente a 15,6% ao ano. Em maio de 2018, a greve dos caminhoneiros acabou expondo um país ainda muito fragilizado politicamente. Devido a essas incertezas políticas, em apenas um mês, os Fundos caíram 5,3%, devolvendo toda rentabilidade acumulada no ano. Porém, os fundamentos do mercado imobiliário não pareciam corroborar com essa queda tão abrupta. Não à toa, logo após as eleições, com uma perspectiva positiva para a economia, os FIIs se recuperaram, atingindo rentabilidade de 5,6% em 2018.

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

Para o ano de 2019 espera-se uma melhora econômica para o país, baseado, principalmente, na aprovação das reformas estruturais, principalmente a reforma da previdência. Dessa forma, há indícios de que a atuação da política monetária continuará em terreno estimulativo, com a manutenção ou até mesmo queda da SELIC. Esse cenário é extremamente positivo para o mercado imobiliário, pois traz uma demanda que estava reprimida no país e assim, pode diminuir a taxa de vacância e gerar ao mesmo tempo valorização real nos aluguéis. Portanto, de forma geral, os FIIs iniciam o ano de 2019 em um momento de recuperação, justificado, de um lado, pela intensificação da retomada do mercado imobiliário, principalmente nas regiões mais centrais, e, de outro, pela estabilidade política e econômica do país, espera-se que a consolidação do setor se mantenha crescente.

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. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro	3.615.000,00	SIM	217,11%
Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro	32.501.000,00	SIM	41,19%
Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central	4.016.000,00	SIM	12,81%
Av. Eduardo Ribeiro, 390 - Centro	7.655.000,00	SIM	10,62%
Av. Geronimo Monteiro, 299 - Centro	2.098.000,00	SIM	-31,66%
Av. Getulio Vargas, 258 - Centro	8.827.000,00	SIM	22,60%
Av. Julio de Castilhos, 2.050	3.907.000,00	SIM	13,91%
Av. Nossa Senhora de Copacabana, 748	18.509.000,00	SIM	5,40%
Av. Paraná, 321 - Centro	20.901.000,00	SIM	-12,62%
Av. Portugal, 213 - Centro	13.452.000,00	SIM	79,84%
Av. Portugal, 221 - Centro	5.124.000,00	SIM	70,80%
Av. Presidente Kennedy, 09	13.986.000,00	SIM	36,32%
Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta	12.895.000,00	SIM	36,17%
Av. Senhor dos Passos, 1.167 - Centro	4.295.000,00	SIM	-35,22%
Av. Sete de Setembro, 238 - Centro	10.251.000,00	SIM	-1,24%
Av. Sete de Setembro, 740 - Centro	19.390.000,00	SIM	13,72%
Av. Sete de Setembro, 941-A - Centro	12.725.000,00	SIM	8,39%
Estrada da Portela, 92 - Madureira	12.220.000,00	SIM	-34,58%
Pça Antonio Menck, 103 - Centro	9.141.000,00	SIM	-9,94%
Pça Dom Epaminondas, 131	6.283.000,00	SIM	31,72%
Pça Ramos de Azevedo, 229	5.201.000,00	SIM	55,25%
Pça XV de Novembro, 111	7.290.000,00	SIM	-0,68%
Rua 13 de Junho, 265 - Centro	14.031.000,00	SIM	-9,36%
Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro	2.404.000,00	SIM	-0,25%
Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro	234.000,00	SIM	4,46%
Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro	235.000,00	SIM	10,85%
Rua Barão de Jundiá, 955 - Centro	5.567.000,00	SIM	27,10%
Rua Barão do Rio Branco, 118	8.017.000,00	SIM	43,16%
Rua Batista de Carvalho, 6-29 - Centro	6.999.000,00	SIM	5,41%
Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central	10.808.000,00	SIM	22,96%
Rua Carijós, 645 - Centro	14.545.000,00	SIM	19,12%
Rua Conselheiro João Alfredo, 38 - Centro	6.667.000,00	SIM	82,46%
Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro	16.322.000,00	SIM	75,13%
Rua Coronel Agostinho, 146 - Campo Grande	17.427.000,00	SIM	-27,33%
Rua D. Pedro II, 27, 31 e 35 - Centro	6.993.000,00	SIM	37,66%

Rua da Azenha, 795 - Bairro Azenha	5.282.000,00	SIM	82,77%
Rua da Paz, 338 - Afogados	4.718.000,00	SIM	94,16%
Rua Desembargador Westphalen, 130 - Centro	17.992.000,00	SIM	4,79%
Rua Dias da Cruz, 155 - Meier	14.596.000,00	SIM	-23,38%
Rua Direita, 25 - Centro	8.166.000,00	SIM	31,08%
Rua do Comercio, 352 - Centro	4.128.000,00	SIM	37,14%
Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda	3.680.000,00	SIM	2,79%
Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro	16.499.000,00	SIM	86,01%
Rua dos Andradas, 1.441 - Centro	6.028.000,00	SIM	56,98%
Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1.374 - Centro	1.575.000,00	SIM	10,92%
Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio	4.485.000,00	SIM	27,05%
Rua General Bacelar, 268	4.180.820,00	SIM	-4,33%
Rua Grande, 517/523 - Centro	6.105.000,00	SIM	122,00%
Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista	21.492.150,00	SIM	402,15%
Rua Imperatriz Terresa Cristina, 35 - Boa Vista	5.713.000,00	SIM	-63,91%
Rua Independência, 906 - Centro	7.553.410,00	SIM	16,21%
Rua James Holland, 422 - Barra Funda	33.083.000,00	SIM	60,05%
Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada	5.662.860,00	SIM	63,19%
Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro	5.355.000,00	SIM	33,21%
Rua Major Facundo, 532 - Centro	11.967.000,00	SIM	32,09%
Rua Manoel Correa, 76 - Centro	10.995.000,00	SIM	19,77%
Rua Marechal Deodoro, 1.315 - Centro	4.120.000,00	SIM	79,13%
Rua Marechal Deodoro, 102	3.807.000,00	SIM	13,30%
Rua Marechal Deodoro, 900 - Centro	13.927.000,00	SIM	12,95%
Rua Nova, 163 - Bairro Santo Antonio	6.832.000,00	SIM	29,89%
Rua Oswaldo Cruz, 132	9.463.000,00	SIM	121,10%
Rua Regente Feijó, 1.037 - Centro	10.152.000,00	SIM	37,56%
Rua Riachuelo, 360	5.218.000,00	SIM	85,69%
Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro	6.717.000,00	SIM	53,36%
Rua Serra Dourada, 102 - S. Miguel Paulista	5.560.000,00	SIM	25,23%
Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista	10.603.000,00	SIM	59,92%
Rua Sete de Setembro, 142 - Centro	6.664.000,00	SIM	18,16%
Rua Teodoro Sampaio, 2.382 - Pinheiros	6.398.000,00	SIM	17,39%
Rua Viagrio José Inacio, 285	14.222.000,00	SIM	177,77%
Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema	12.127.000,00	SIM	55,87%
Rua Voluntários da Pátria, 167 - Centro	9.569.000,00	SIM	89,49%
Rua Voluntários da Pátria, 29 - Centro	11.863.000,00	SIM	83,07%
Travessa Sete de Setembro, 118 - Centro	2.022.000,00	SIM	106,33%
Travessa Sete de Setembro, 126 - Centro	2.189.000,00	SIM	143,22%
Travessa Sete de Setembro, 140 - Centro	2.431.000,00	SIM	117,05%
6.1 Critérios utilizados na referida avaliação	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		
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 no email fiibrasilvarejo@riobravo.com.br					
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. 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: 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:			
	510.509,90	0,09%	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:	54		
	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	Últimos 5 anos	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	60,00	63.054,00	10,09%	10,09%	0,00%
	Acima de 5% até 10%	9,00	562.486,00	89,91%	89,91%	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.					
	A política de Fator Relevantes da Rio Bravo está disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx					
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.					
	As cotas do Fundo são negociadas na BM&F Bovespa e seguem o regulamentos e manuais de negociação disponíveis no link abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/regulacao/regulamentos-e-manuais/					
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.					
	A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx					
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
----	---