

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:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
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, CONJUNTO 32, BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	+55 (11) 3509-6500
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 Ltda.	03..86.4.6/07/0-00	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, São Paulo - SP, CEP 04551-065	+55 (11) 3509-6500
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.	16..54.9.4/80/0-00	Av. Marques de São Vicente, Nº 182, 2º andar, Barra Funda, São Paulo - SP, CEP 01139-000	+55 (11) 2348-1000
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\$ 29 milhões. O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento e ajuste ao valor ajuste do imóvel.			
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 naxata 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. Em2022, 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 promovidopela autoridade monetária, a atividade econômica seguiu firme ao longo do ano. Os efeitos da forte reabertura desde o final de 2021, emconjunto com uma série de impulsos fiscais (Auxílio Brasil, PEC dos benefícios sociais e cortes de impostos), fizeram com que os doisprimeiros trimestres apresentassem crescimento acima de 1%. No ano, o PIB do Brasil deve crescer aproximadamente 3%. A inflação alta e aatividade 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 dosprogramas sociais. A substituição do teto de gastos fragilizado será responsabilidade do novo governo, que não deu boas indicações degovernança fiscal nos próximos quatro anos. O risco fiscal é o mais relevante para o cenário econômico doméstico. Com a eleição realizada nofinal de outubro, conhecemos o novo presidente assim como a composição das casas legislativas. Ao contrário dos processos eleitoraisanteriores, não houve muita volatilidade trazida pela expectativa do pleito, diferente do que aconteceu durante o processo de transição degovernos ao final do ano. O governo eleito, terminou o ano com pendências importantes. A mais relevante delas é o novo arcabouço fiscal, queterá 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

Em 2023 o fundo continuará em busca da locação das áreas vagas do empreendimento e, até o momento, não há previsão para novos investimentos.

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

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

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
Av. Portugal, 221 - Centro	5.300.000,00	SIM	3,11%
Rua Conselheiro João Alfredo, 38 - Centro	6.720.000,00	SIM	-4,95%
Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro	16.330.000,00	SIM	-6,15%
Av. Portugal, 213 - Centro	14.550.000,00	SIM	4,15%
Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro	2.580.000,00	SIM	-30,36%
Rua Carijós, 645 - Centro	21.170.000,00	SIM	39,51%
Av. Paraná, 321 - Centro	41.450.000,00	SIM	16,89%
Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro	5.460.000,00	SIM	13,99%
Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro	239.000,00	SIM	23,83%
Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro	229.000,00	SIM	18,04%
Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro	9.095.000,00	SIM	25,28%
Rua 13 de Junho, 265	16.260.000,00	SIM	11,37%
Rua Desembargador Westphalen, 130 - Centro	20.620.000,00	SIM	21,65%
Av. Presidente Kennedy, 09	15.950.000,00	SIM	2,05%
R. Manoel Correa,76/80/86/90 - Centro	14.970.000,00	SIM	31,89%
Av. Senhor dos Passos, 1.167 - Centro	8.630.000,00	SIM	48,54%
Pça XV de Novembro, 111	9.990.000,00	SIM	23,49%
Rua Major Facundo, 532 - Centro	13.000.000,00	SIM	-6,68%
Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central	5.070.000,00	SIM	-9,95%
Rua Riachuelo, 360	5.260.000,00	SIM	-12,19%
Rua Marechal Deodoro, 102	4.120.000,00	SIM	-1,44%
Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central	12.340.000,00	SIM	8,34%
Rua do Comércio, 352/356/364 - Centro	4.820.000,00	SIM	19,90%
Av. Sete de Setembro, 740 - Centro	24.820.000,00	SIM	16,91%
Avenida Eduardo Ribeiro, 390/406 - Centro	10.410.000,00	SIM	43,88%
Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1.374 - Centro	2.310.000,00	SIM	2,44%
Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta	13.040.000,00	SIM	0,85%
Rua Voluntários da Pátria, 167/183 - Centro	11.500.000,00	SIM	8,90%
Rua Voluntários da Pátria, 29/33/37 - Centro	9.850.000,00	SIM	-8,29%
Rua da Azenha, 795, 807 e 811 - Bairro Azenha	4.850.000,00	SIM	-4,15%
Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro	14.730.000,00	SIM	5,74%
Rua dos Andradas, 1.441 - Centro	4.460.000,00	SIM	-18,69%
Av. Sete de Setembro, 941-A - Centro	18.150.000,00	SIM	30,43%
Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista	12.420.000,00	SIM	15,64%
Rua Imperatriz Terresa Cristina, 35 - Boa Vista	7.440.000,00	SIM	-15,45%

	Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio	3.900.000,00	SIM	-27,98%
	Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista	22.440.000,00	SIM	-15,89%
	Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada	6.100.000,00	SIM	2,18%
	Rua da Paz, 338 - Afogados	3.630.000,00	SIM	-37,58%
	Rua Nova, 163/171 - Bairro Santo Antonio	11.140.000,00	SIM	55,59%
	Av. Getulio Vargas, 258 - Centro	11.390.000,00	SIM	12,27%
	Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema	7.140.000,00	SIM	25,81%
	Rua Dias da Cruz, 155 - Meier	29.750.000,00	SIM	34,68%
	Rua Marechal Deodoro, 1.315 - Centro	7.160.000,00	SIM	38,49%
	Rua Marechal Deodoro, 900 - Centro	21.550.000,00	SIM	50,80%
	Av. Sete de Setembro, 238 - Centro	15.570.000,00	SIM	24,91%
	Rua Grande, 517/523 - Centro	7.250.000,00	SIM	20,23%
	Rua Oswaldo Cruz, 132	5.620.000,00	SIM	-43,97%
	Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro	38.250.000,00	SIM	24,74%
	Rua James Holland, 422 - Barra Funda	28.710.000,00	SIM	-9,29%
	Pça Ramos de Azevedo, 229	6.630.000,00	SIM	-0,90%
	Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda	4.290.000,00	SIM	-21,57%
	Rua Serra Dourada, 102/110 - S. Miguel Paulista	8.210.000,00	SIM	25,63%
	Rua Teodoro Sampaio, 2.382 e 2.394 - Pinheiros	9.030.000,00	SIM	-21,48%
	Pça Dom Epaminondas, 131	7.590.000,00	SIM	18,59%
	Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro	9.610.000,00	SIM	26,86%
	Av. Geronimo Monteiro, 299 - Centro	2.260.000,00	SIM	-20,14%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	A BR Case Consulting (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 2022 e 2021. A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado (FCD) num horizonte de 10 anos analisando-se os prazos dos contratos vigentes. A taxa de desconto real aplicada variou entre 8,00% a 10,50% a.a. e na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, Conjunto 32, São Paulo, SP, CEO 04551-065 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 enviadas aos seguintes e-mails: administracao@riobravo.com.br; fundosimobiliarios@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 de 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:
914.952,74	0,14%	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:	57
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	089.303.788-54
E-mail:	correspondencia@riobravo.com.br	Formação acadêmica:	Administrador de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/07/1994

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Rio Bravo Investimentos Ltda.	2015 - 2018	CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários
Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2019	CEO Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	60,00	63.038,00	10,08%	10,08%	0,00%
Acima de 5% até 10%	9,00	562.502,00	89,92%	89,92%	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
----	---