

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM	CNPJ do Fundo/Classe:	08.417.532/0001-30
Data de Funcionamento:	14/08/2006	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	46.971,00
Fundo/Classe 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:	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, BLOCO B - CJ 32- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM	72.600.026/0001-81	AV. CHEDID JAFET, 222 - BLOCO B - CJ 32 - VILA OLIMPIA - SÃO PAULO/SP (CEP: 04551-065)	(11) 3509-6641
1.2	Custodiante:	..-/-		
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0001-29	ARQUITETO OLAVO REDIG DE CAMPOS, 105 (12 ANDAR) TORRE A	(11) 3940-1500
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:			
	.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O resultado do Fundo no exercício foi de R\$ 64 milhões, em decorrência das correções monetárias dos arrendamentos mercantis financeiros edas receitas financeiras, bem como variação no valor de mercado dos 16 imóveis da carteira do Fundo.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo No exterior, o início do ciclo de cortes de juros nos EUA foi a principal angústia desde o início de 2024. A espera foi longa, e em momentos em que o primeiro corte parecia quase unânime entre os investidores, os dados de inflação indicavam surpreendente resiliência, especialmente dentro de serviços. Foi apenas em agosto, durante o simpósio anual de Jackson Hole, que Jay Powell anunciou que era a hora de cortar os juros. Portanto, em setembro, o FOMC iniciou a flexibilização monetária com um corte inicial de 50bps, seguido por um corte de 25bps no mês de novembro. Inicialmente, os investidores pareciam confiantes em um ciclo de cortes de juros extenso, de maior magnitude. Entretanto, a dinâmica de arrefecimento do mercado de trabalho despertou receios na autoridade monetária, e, na atual conjuntura, com emprego e inflação caminhando para a estabilidade, o BC optou por postura mais cautelosa, monitorando os dados de perto. Talvez esse tenha sido o fator comum da grande maioria dos países no ano de 2024: Elevada inflação de serviços, decorrente de defasagem dos impulsos fiscais realizados durante à pandemia (ou depois dela também), como o caso do Brasil), mas, principalmente, de um fenômeno de “despoupança”, dado que observamos consumo relativo bastante baixo durante os anos de covid-19, especialmente na categoria de serviços, a mais prejudicada pelas restrições do lockdown. O Brasil, frente ao cenário de queda da inflação, foi um dos primeiros países a iniciar o afrouxamento monetário na segunda metade de 2023, que, no entanto, foi interrompido no meio deste ano. Nós entramos na contramão da política monetária global, e o culpado é bastante conhecido: o crescimento impulsionado por uma política fiscal expansionista. Enquanto outros países esperaram até sentir confiança na sustentabilidade da desinflação antes de iniciar a flexibilização, o Brasil fez de forma antecipada, e sob forte aumento dos gastos públicos . Nesse contexto, a inflação de serviços voltou a preocupar o Banco Central, que foi obrigado a interromper a flexibilização. O cenário geopolítico de 2024 foi marcado por um aumento expressivo de riscos. A continuidade da guerra entre Rússia e Ucrânia, somada à intensificação do conflito entre Israel e Palestina, perpetua um regime de elevada volatilidade nos mercados de commodities energéticas. Além disso, a vitória contundente de Donald Trump nas eleições dos Estados Unidos gerou uma série de questionamentos: Qual será sua postura em relação aos conflitos internacionais? O governo adotará uma política protecionista tão incisiva quanto a proposta em seu plano de campanha? E, talvez a questão mais crucial: Quais serão os impactos de um novo mandato de Trump, agora com uma maioria no Congresso, sobre a economia e os mercados financeiros.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira A Lucratividade do Fundo, é composta basicamente pelas receitas financeiras, receitas de locação e de arrendamentos, deverá se manter constante ao longo dos anos.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	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\$)		

	Postos de combustível	203.410.000,00	SIM	0,61%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	A Colliers International 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 na data base outubro de 2024 (data-base outubro de 2023 para o laudo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023). A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 2024 e 2023 foi a seguinte: Para a avaliação do imóvel, a empresa avaliadora utilizou o Método da Capitalização da Renda, através da análise da renda de um fluxo de caixa descontado, considerando as receitas e as despesas da operação. O Fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista conforme contratos e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado. O método utilizado para estimar o valor de venda do imóvel foi através do Método de Capitalização de Renda, no qual o avaliador analisa o fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, sendo consideradas todas as receitas e despesas operacionais do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado do setor em que está inserido o imóvel. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo: (a) Receitas Operacionais Projetadas: baseado no valor do aluguel do contrato vigente de locação; (b) Despesas Operacionais Projetadas: são consideradas a possível comissão de venda em 2% (2% em 2023), gestão de locação em 1% (1% em 2023), CAPEX de R\$ 1.500 (R\$ 8.000 em 2023) e fundo de reposição do ativo em 1% (1% em 2023). (c) Valor de Saída do Investimento: após os 10 anos do fluxo de caixa projetado, foi considerada a venda hipotética do ativo, sendo simulado o princípio da perpetuidade, através da aplicação do terminal cap rate de 7,75% a.a. (7,5% em 2023). (d) Taxa de desconto: taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 9% (9% em 2023).			
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:			
	Os processos com probabilidade de perda provável são considerados como base para provisão de contingências, assim, visto que o fundo não possui causas prováveis não há indícios para realização de provisão contábil.			
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, CJ 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 no email: fiifcm@riobravo.com.br, administracao@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 Cotasemitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.A convocação da Assembleia Geral de Cotistasdeve 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 escritoencaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária eExtraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve serencaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.Somente poderão votar na Assembleia Geralos Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradoreslegalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde querecebida 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 noprazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas asformalidades 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:			
	A taxa de administração devida à Administradora é de 0,175% (cento e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano, sobre o valor total dosativos do Fundo, com valor mínimo de R\$ 60 mensais, reajustado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA,apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a partir da data base de abril de 2012. Além dos honoráriosprevistos acima, será devida ao Administrador a quantia equivalente a R\$ 8, atualizada anualmente todo dia 1.º de janeiro de cada ano sendo aprimeira atualização em janeiro de 2020, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado, IGP-M e que será integralmente utilizada para aremuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade, e equivalente a R\$550,00, atualizado anualmente todo o dia 01º do mês dejaneiro de cada ano, sendo a primeira atualização em janeiro de 2011, pela variação monetária do IGP-M, que será integralmente utilizada para aremuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das cotas.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	2.195.759,01	0,61%	0,00%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	59
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	8930378857
	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	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
	Rio Bravo Investimentos	Desde 2015	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	1,00	465,00	0,99%	0,00%	0,99%
	Acima de 5% até 10%					
	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%	1,00	46.506,00	99,01%	0,00%	99,01%
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.					
	O Fundo de Investimento Imobiliário FCM não é listado e portanto não se aplica dentro da política de fatos relevantes da Rio Bravo.					
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
----	---