

Informe Anual

Nome do Fundo:	RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	17.329.029/0001-14
Data de Funcionamento:	17/12/2012	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBFCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	3.749.215,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	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, 3º ANDAR, CONJUNTO 32- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	+55 (11) 3509-6500
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2023		

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, Conjunto 32, São Paulo - SP, CEP 04551-065	+55 (11) 3509-6500
1.2	Custodiante: Oliveira Trust DTVM Ltda	36..11.3.8/76/0-00	Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	+55 (21) 3514-0000
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: XP INV CORR CAMBIO TITULOS VAL	02..33.2.8/86/0-00	AV ATAULFO DE PAIVA, 153 SALA 201 LEBLON RIO DE JANEIRO/RJ CEP: 22.440-032	+55 (11) 3027-2237
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			

	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	FII ASA MET CI	Renda	3.234.829,29	Capital
	FII ATHENA ICI	Renda	4.441.300,00	Capital
	FII BC FUND CI	Renda	9.553.526,50	Capital
	FII BCIA CI	Renda	3.005.275,68	Capital
	FII BRESCO CI	Renda	3.500.327,52	Capital
	FII BTG CRI CI	Renda	3.262.124,16	Capital
	FII BTLG CI ER	Renda	19.352.435,18	Capital
	FII CAPI SECCI	Renda	8.590.946,10	Capital
	FII CX RBRA2CI	Renda	3.814.104,99	Capital
	FII CX RBRAVCI	Renda	2.125.533,60	Capital
	FII GUARDIANCI	Renda	5.766.506,66	Capital
	FII IRIDIUM CI	Renda	2.424.084,00	Capital
	FII JS REAL CI	Renda	3.926.688,84	Capital
	FII KINEA HYCI	Renda	1.390.211,40	Capital
	FII KINEA RICCI	Renda	1.027.117,05	Capital
	FII KINEA SCCI ES	Renda	4.388.699,70	Capital
	FII KINEA UNCI	Renda	7.910.254,40	Capital
	FII LEGATUS CI	Renda	15.159.166,00	Capital
	FII LOFT II CI	Renda	545.123,22	Capital
	FII MAXI RENCII	Renda	10.213.241,36	Capital
	FII MOGNO CI	Renda	5.390.559,81	Capital
	FII OURI JPPCI	Renda	4.702.052,87	Capital
	FII RB YELDCI ES	Renda	286.005,75	Capital
	FII RBCRI IVCI	Renda	46.935,35	Capital
	FII RBR MULTCI	Renda	1.072.227,80	Capital
	FII RBR PCRICI	Renda	7.874.364,75	Capital
	FII RIOB ED CI	Renda	12.159.750,40	Capital
	FII RIOB RC CI	Renda	19.180.252,00	Capital
	FII RIOB RR CI ES	Renda	2.809.000,00	Capital
	FII RIOB VA CI	Renda	18.473.713,68	Capital
	FII SDI LOG CI	Renda	11.235.206,90	Capital
	FII VBI CRI CI	Renda	4.355.856,18	Capital
	FII VERS CRICI	Renda	936.731,44	Capital
	FII VINCI IUCI	Renda	4.080.000,00	Capital
	FII VINCI LGCI	Renda	11.081.311,56	Capital
	FII VINCI SCCI	Renda	11.533.773,86	Capital
	FII XP CRED CI	Renda	4.286.227,38	Capital
	FII XP INDL CI	Renda	2.273.990,80	Capital
	FII XP LOG CI	Renda	10.893.484,80	Capital
	FII XP MALLSCI ER	Renda	12.446.342,40	Capital
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 programa para o próximo exercício busca a consistência nos resultados, aumentando posições em fundos imobiliários que possuam em sua composição ativos reais, que tiveram seus valores de mercado descolados dos valores de reposição dos ativos ou dos valores de transações a mercado dos ativos. Para o ano de 2024 a gestão continua na busca pelo aumento da receita recorrente (funds from operation) do RBFF, com o objetivo de manter distribuições recorrentes no Fundo, uma vez que o ganho de capital depende da direção do mercado de fundos imobiliários. Vale mencionar que como o mercado projeta uma continuidade do ciclo de corte de juros na taxa SELIC no ano de 2024, a gestão irá focar os novos investimentos em ativos que venham a se beneficiar do cenário de corte de juros através da valorização das cotas.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O lucro do Fundo no exercício ficou em torno de R\$ 43 milhões.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	A curva de juros dos EUA teve muita volatilidade em 2023. A movimentação pode ser traduzida por uma abertura expressiva de seus ramos mais longos. Essa movimentação foi o destaque no exterior e repercutiu fortemente também no cenário doméstico durante todo o ano, superando inclusive o impacto da dinâmica econômica local nos preços dos ativos. As			

	preocupações fiscais nos EUA parecem ser responsáveis por boa parte da piora do cenário de juros. Não há, no horizonte, uma perspectiva de estabilização da dívida americana e o déficit do orçamento deve atingir o pior valor dos últimos 50 anos em 2023, com exceção da crise de 2008 e do período de Covid-19. Ao mesmo tempo, o Fed seguiu adotando uma política monetária restritiva durante todo o ano de 2023, reduzindo de forma bastante veloz seu balanço de ativos. Além disso, o Fed sinaliza que manterá o juro alto por um longo período para controlar a inflação. Forma-se, então, uma tempestade quase perfeita. Há desconfiança sobre o fiscal, e a demanda diminui. Assim, a curva abre e é inevitável que surja uma discussão sobre o nível de juros neutro, que agora pode ser mais alto. Esse movimento, entretanto, se consolidou apenas no segundo semestre. No início do ano, a quebra do SVB, banco voltado para o mercado de startups nos EUA, gerou cautela nas curvas que lidavam com a possibilidade de uma crise de crédito acometer a economia americana. Essa queda temporária dos juros nos EUA permitiu que os avanços do cenário fiscal brasileiro, com a aprovação do novo arcabouço fiscal, fossem capazes de gerar ganhos importantes para os ativos. O novo arcabouço não convenceu completamente os investidores de que seria capaz de estabilizar a dívida pública brasileira, mas afastou a insegurança com a política fiscal parecida com os governos anteriores do PT. A desconfiança também é produto de um governo que pretende conseguir os 168 bilhões necessários para cumprir a meta por meio de mais arrecadação no ano que vem. Nenhuma política de cortes de gastos foi proposta neste ano. Além do arcabouço, a reforma tributária dos impostos indiretos também foi aprovada ao final do ano, criando a expectativa de um crescimento de longo prazo maior para Brasil. Mesmo que aprovada, a reforma só passará a valer a partir de 2027, com um longo período de transição, até 2032. O ano também foi marcado pela expectativa de que o BC iria iniciar o ciclo de corte de juros, o que de fato se concretizou. A dinâmica de inflação no Brasil, seguiu melhorando ao longo do ano. Ao final de 2023 o IPCA ficou dentro do limite superior estabelecido pelo regime de metas, em 4,62%. A atividade econômica também se manteve forte ao longo do ano. A surpresa com relação às expectativas do final de dezembro de 2022 veio do setor de serviços, que seguiu resiliente, e especialmente do agro, com safra muito expressiva. De igual modo, o mercado de trabalho permaneceu muito aquecido, com taxa de desemprego abaixo da neutra ao longo de quase todo o ano.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Enxergamos o próximo ano com otimismo dando continuidade na retomada do mercado de FII's iniciada em 2023. Conforme abordado anteriormente, a atenção se volta para os fatores macroeconômicos, principalmente a questão das contas públicas no país, os quais podem eventualmente trazer impactos para o setor. Para os FII's, o ciclo de afrouxamento monetário tende a ser positivo, pois com a continuidade de corte da taxa Selic, os ativos de renda variável podem se beneficiar e entregar retornos positivos, evidenciando o ciclo de recuperação e potencial valorização, principalmente para o segmento de FoFs e tijolo. Adicionalmente, com o encerramento do ano e em linha com as condições e perspectivas do mercado, espera-se que o período de avaliação do portfólio dos fundos potencialmente apresente resultados de valorização devido aos ajustes do valor patrimonial dos imóveis. Até o momento, os fundos de tijolo que já divulgaram comunicados ao mercado a respeito da reavaliação dos imóveis têm apresentado dados positivos. Tal processo desempenha um papel relevante na precificação das cotas no mercado secundário devido ao efeito de "âncora" - pois é usado como referência de valor justo dos ativos - gerando maiores possibilidades de ganho de capital e, conseqüentemente, no retorno dos investidores.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> <tr> <td colspan="2">Não possui informação apresentada.</td><td></td><td></td></tr> </table>			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\$)	Não possui informação apresentada.			
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\$)												
Não possui informação apresentada.													
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os fundos de investimentos imobiliários são trazidos ao valor justo através da marcação a mercado e a marcação de preço dos títulos de crédito privado (CRI) é feita na curva do papel.												
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, CEP 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: administracaofii@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. Os cotistas do Fundo poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas ora convocada, 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.		
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 (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: O Fundo pagará ao Administrador 0,78% (setenta e oito centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas de emissão no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observada uma remuneração mínima equivalente a R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir de 19 de agosto de 2019, pela variação positiva do IGP-M/FGV.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	1.612.263,68	0,62%	0,70%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Paulo Andre Porto Bilyk	Idade: 58
	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
	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2015	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	20.497,00	3.552.306,00	93,15%	80,22%	14,53%
	Acima de 5% até 10%	1,00	196.909,00	5,25%	0,00%	5,25%
	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://www.riobravo.com.br/quem-somos/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://www.riobravo.com.br/quem-somos/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
----	---