

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo/Classe:	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/Classe 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:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda.	03.864.607/0001-08	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	36.113.876/0001-91	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: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	10.830.108/0001-65	Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12o andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil	+55 (11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado: XP INV CORR CAMBIO TITULOS VAL	02.332.886/0001-04	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 LOFT II CI	Renda	135.742,80	Capital
	FII RIOB VA CI	Renda	14.478.342,00	Capital
	FII KINEA SCCI ES	Renda	4.244.492,70	Capital
	FII VERS CRICI	Renda	713.916,68	Capital
	FII CX RBRA2CI	Renda	3.303.799,11	Capital
	FII RBRALPHACI	Renda	896.000,00	Capital
	BTHF11	Renda	4.919.456,10	Capital
	FII RBR PCRICI	Renda	6.991.804,37	Capital
	FII ASA MET CI	Renda	2.243.940,30	Capital
	FII RIOB RR CI ES	Renda	2.034.670,00	Capital
	FII KINEA UNCI	Renda	10.829.302,64	Capital
	FII VINCI SCCI	Renda	9.040.362,52	Capital
	FII RIOB RC CI	Renda	14.959.405,24	Capital
	FII VINCI IUCI	Renda	2.663.410,40	Capital
	FII KINEA RIC1	Renda	1.013.730,57	Capital
	FII XP INDL CI	Renda	1.917.297,48	Capital
	FII RB YIELDCI ES	Renda	246.000,00	Capital
	FII SDI LOG CI	Renda	4.613.246,40	Capital
	FII VINCI LGCI	Renda	8.327.448,80	Capital
	FII XP LOG CI	Renda	9.413.011,20	Capital
	FII BTLG CI ER	Renda	17.487.432,04	Capital
	FII CENESP CI ER	Renda	177.215,50	Capital
	FII RIOB ED CI	Renda	8.225.178,99	Capital
	FII RBCRI IVCI	Renda	394.740,20	Capital
	FII OURI JPPCI	Renda	3.529.282,00	Capital
	FII VBI REITCI	Renda	598.984,40	Capital
	FII IRIDIUM CI	Renda	1.856.789,22	Capital
	FII VALOR HECI	Renda	1.376.065,32	Capital
	FII CAPI SECCI	Renda	6.911.208,70	Capital
	FII XP CRED CI	Renda	2.073.115,84	Capital
	FII VBI PRI CI	Renda	795.890,35	Capital
	FII BC FUND CI	Renda	6.134.505,36	Capital
	FII VALREIICI	Renda	1.158.555,90	Capital
	FII TG ATIVOCI	Renda	2.178.202,59	Capital
	FII XP MALLSCI ER	Renda	12.133.153,42	Capital
	FII LEGATUS CI	Renda	14.888.500,00	Capital
	FII VBI CRI CI	Renda	5.722.584,00	Capital
	FII GUARDIANCI	Renda	5.247.891,50	Capital
	FII MAXI RENCI	Renda	9.053.743,76	Capital
	FII JS REAL CI	Renda	2.983.467,42	Capital
	FII CX RBRAVCI	Renda	1.780.565,60	Capital
	FII KINEA HYCI	Renda	3.685.161,48	Capital
	FII BRESCO CI	Renda	2.893.252,32	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 de investimentos para o próximo exercício consistirá na alocação em fundos imobiliários, seguindo a política de investimento do Fundo. A gestão priorizará as alocações do RBFF11 em veículos com uma carteira de ativos de alta qualidade e que estejam negociando com um valor de mercado com desconto frente aos valores de reposição dos ativos. Os investimentos serão realizados pautados em vieses fundamentalistas, visando renda recorrente e ganho de capital no longo prazo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O prejuízo do Fundo no exercício ficou em torno de -R\$ 19 milhões.			
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 Em 2025, o mercado espera que o Banco Central continue subindo os juros no primeiro semestre rumo a faixa de 15,0% a.a.. Nesse contexto, a cotação dos FIIs no mercado secundário ainda pode apresentar certa volatilidade. Entretanto, perante o bom desempenho do mercado imobiliário, os FIIs devem seguir apresentando bons resultados operacionais, que refletem os dividendos que esses fundos distribuem.												
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	Critérios 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: 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.												

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. <table border="1"> <tr> <td>Valor pago no ano de referência (R\$):</td> <td>% sobre o patrimônio contábil:</td> <td>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</td> </tr> <tr> <td>1.557.032,82</td> <td>0,72%</td> <td>0,71%</td> </tr> </table>					Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	1.557.032,82	0,72%	0,71%																																														
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:																																																							
1.557.032,82	0,72%	0,71%																																																							
12.	Governança																																																								
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.																																																								
12.2	Diretor Responsável pelo FII <table border="1"> <tr> <td>Nome:</td> <td>Paulo Andre Porto Bilyk</td> <td>Idade:</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td>Profissão:</td> <td>Administrador de Empresas</td> <td>CPF:</td> <td>089.303.788-54</td> </tr> <tr> <td>E-mail:</td> <td>correspondencia@riobravo.com.br</td> <td>Formação acadêmica:</td> <td>Administração de empresas</td> </tr> <tr> <td>Quantidade de cotas detidas do FII:</td> <td>0,00</td> <td>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</td> <td>0,00</td> <td>Data de início na função:</td> <td>01/07/1994</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</td> </tr> <tr> <td>Nome da Empresa</td> <td>Período</td> <td>Cargo e funções inerentes ao cargo</td> <td>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</td> </tr> <tr> <td>Rio Bravo Investimentos Ltda.</td> <td>desde 2015</td> <td>CIO Chief Investment Officer</td> <td>Investimentos Imobiliários</td> </tr> <tr> <td>Rio Bravo Investimentos Ltda.</td> <td>desde 2019</td> <td>CEO Chief Executive Officer</td> <td>Investimentos Imobiliários</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Evento</td> <td colspan="2">Descrição</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Qualquer condenação criminal</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>					Nome:	Paulo Andre Porto Bilyk	Idade:	59	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			
Nome:	Paulo Andre Porto Bilyk	Idade:	59																																																						
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. <table border="1"> <tr> <td>Faixas de Pulverização</td> <td>Nº de cotistas</td> <td>Nº de cotas detidas</td> <td>% de cotas detido em relação ao</td> <td>% detido por PF</td> <td>% detido por PJ</td> </tr> </table>					Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao	% detido por PF	% detido por PJ																																														
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao	% detido por PF	% detido por PJ																																																				

				total emitido		
	Até 5% das cotas	24.105,00	3.749.215,00	100,00%	84,05%	15,95%
	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%					
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
----	---