

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS - FII	CNPJ do Fundo/Classe:	13.500.306/0001-59
Data de Funcionamento:	08/04/2011	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBOPCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	101.664,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Outros 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, CONJ 32 - BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551065	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 Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, N° 222 Bloco B 3° Andar - São Paulo - SP	11 35096600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	10.830.108/0001-65	Av. Eng Luís Carlos Berrini, 105 - 12° andar	+55 (11) 3886-5100
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:			

	O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos de longo prazo, para obtenção de renda e/ou ganho de capital, por meio das seguintes modalidades de investimentos: (i) diretamente em imóveis ou quaisquer direitos reais sobre imóveis; e (ii) indiretamente, por meio de aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificado de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cuja atividade preponderante sejam permitida a Fundos de investimentos imobiliários; (iii) aquisição de cotas ou ações, ou direitos a elas relativos, de sociedades que incluam em seu objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis ou quaisquer direitos reais sobre imóveis; (iv) aquisição de cotas de outros fundos de investimentos imobiliários, inclusive fundos de investimentos não-imobiliários mas cuja aquisição por fundo de investimento imobiliário lhe seja permitida pela CVM, inclusive cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Instituição Administradora e/ou suas afiliadas, bem como pela Gestora e/ou suas afiliadas; (v) certificados de potencial adicional de construção, CEPAC (vii) certificados de recebíveis imobiliários; (viii) títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos empreendimentos imobiliários; e/ou (ix) demais ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472.
4.	Análise do administrador sobre:
4.1	Resultado do fundo no exercício findo
	O Fundo registrou Prejuízo no exercício de R\$ 7 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
	A despeito de observarmos maior estabilidade nas duas partes do mandato dual do Fed no final desse ano, com enfraquecimento controlado do mercado de trabalho, e o processo convergência da inflação trazendo mais segurança, a política monetária dos EUA ainda será tema para o ano que vem. O BC americano sinalizou menos pressa nos últimos meses, o que significa menos cortes do que o inicialmente antecipado para o ano que vem. Com inflação e emprego estabilizados, devemos observar uma postura mais neutra ao longo de 2025. As dúvidas, no entanto, se concentram ao redor dos impactos econômicos do plano de Donald Trump, tanto nos EUA, como no resto do mundo. As propostas de Trump carregam, por natureza macroeconômica, viés inflacionário. Pelo lado das políticas protecionistas, devemos observar incremento na inflação global, consequência da desconfiguração da cadeia de comércio internacional. Economias mais abertas, que mantêm superávit comercial relevante com os Estados Unidos, devem observar deterioração em seus fluxos comerciais, como México, Canadá, Coreia do Sul, e a maioria da Europa. Dessa maneira, já observamos fortalecimento generalizado do dólar desde o anúncio do resultado da eleição. A “deportação” em massa de imigrantes ilegais deve desempenhar incremento no custo do trabalho. Menor oferta de trabalhadores em setores que não tem presença de mão de obra nacional, significa aumentar o poder de barganha dos empregados, e consequentemente, maiores salários que devem implicar em aumento do consumo. Por último, os cortes significativos de impostos, especialmente sobre empresas manufatureiras domésticas, com muitos economistas antecipando um incremento de US\$ 9 trilhões na dívida já divergente dos EUA. As expectativas para o Brasil concentram-se, na maior parte, ao redor da política fiscal. Observamos, ao longo de 2024, deterioração generalizada dos ativos locais, derivada em sua maior parte de preocupações com o crescimento das despesas obrigatórias do governo, que optou por resolver o problema via intensa busca de medidas arrecadatórias. Pouco se discutiu sobre cortes ou revisão nesses gastos, a não ser nesses últimos dois meses do ano. Há pouco espaço para imaginar um ajuste estrutural na trajetória das despesas na atual conjuntura, o que justifica a nossa projeção de déficit primário de -0,6% do PIB. A perda progressiva de credibilidade da regra fiscal, o Arcabouço, derivada de mudanças na meta no primeiro semestre, estimativas irreais das receitas e despesas, faz com que acreditemos que haja manutenção no prêmio de risco embutido na curva de juros futuros, consequência da maior incerteza dos investidores domésticos e estrangeiros. Dessa maneira, esperamos que o real também se mantenha em níveis elevados em 2025.

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\$)		
	Edifício Sede	54.600.000,00	SIM	-10,88%
	Rio Branco	12.400.000,00	SIM	-0,80%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	A CBRE 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 o fluxo de caixa dos imóveis de propriedade do Fundo na data-base Outubro de 2024 (em 2023 foi avaliado pela Colliers na data-base de dezembro). A avaliação ao Valor Justo foi realizada pelo método da capitalização da renda através do Fluxo de Caixa Descontado (FCD) num horizonte de 10 anos analisando-se as condições contratuais vigentes. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Para balizar o valor de mercado e assessorar a Rio Bravo na negociação foi contratada a CBRE assegurando que os valores pactuados entre as partes são valores de mercado justificáveis e de acordo com os preços praticados na região.			
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 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 nos emails: ri@riobravo.com.br, Administracaofii@riobravo.com.br e FIIoportunidadesImobiliarias@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 de Assembleia Geral de Cotistas, 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. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Os votos poderão ser encaminhados para a Rio Bravo, mediante modelo de voto por escrito disponibilizado quando da realização da assembleia.			
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 0,3% (três décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. O valor de mercado será calculado com base na média dos			

preços de fechamento da cota do Fundo na B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) mensais, pagos no dia 15 de cada mês e reajustado anualmente pela variação do IGP-M, apurado e divulgado pelo Portal FGV, com base em 1º de maio de 2011 ("Taxa de Administração").

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
828.244,90	1,18%	3,48%

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:	8930378854
E-mail:	CORRESPONDECIA@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	CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários
Rio Bravo Investimentos	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	3.473,00	101.644,00	100,00%	94,41%	5,59%
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://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
----	---