

Informe Anual

Nome do Fundo:	Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliario	CNPJ do Fundo:	36.517.660/0001-91
Data de Funcionamento:	02/03/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBRSTF006	Quantidade de cotas emitidas:	1.734.299,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido 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, BLOCO B - CJ 32- VILA OLIMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
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 DTVM LTDA	72.600.026/0001-81	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B Cj 32	(11) 3509-6641
1.2	Custodiante:	..-/-		
1.3	Auditor Independente: Ernst & Young Auditores Independentes S.S.	61..36.6.9/36/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 8º andar - São Paulo/SP	11 25733000
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:			
	A Rio Bravo continua buscando oportunidades de investimento no mercado imobiliário, semelhantes às aquisições já realizadas pelo FII, considerando imóveis em construção ou já prontos para renda.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O resultado do Fundo no período foi de R\$ 6 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			
	A Lucratividade do Fundo, que é composta basicamente pelas receitas de locação, 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\$)		

	Urbic Sabia	45.720.000,00	SIM	-7,37%
	Urbic Tomas Alves	26.124.000,00	SIM	5,72%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	A Ipê Avaliações (BR Case Consulting em 2022), 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 os imóveis de propriedade do Fundo na data-base novembro de 2023. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a administradora do Fundo considerou como a melhor estimativa de valor justo, o valor de aquisição dos imóveis, em função da transação ter ocorrido próxima a data base do Fundo e por estarem em fase de desenvolvimento portanto, nos anos seguintes os imóveis que não estiverem concluídos seguirão registrados através do custo de aquisição ou construção, e os imóveis finalizados serão avaliados por terceiros para mensuração do valor justo. Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade, sendo o período de análise 5 anos. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo: (a)valor de mercado do ativo é equivalente ao fluxo de caixa anual descontado a taxa de 10,20% a.a. (b)Receita operacional: utilizado a abordagem de rentabilidade futura, baseando-se na projeção do Fluxo de caixa descontado. (c)Impostos diretos: Foram projetados em 5,00% da receita de locação. (d)Despesas operacionais: as despesas de condomínio e IPTU projetado em 18,10% da receita de locação líquida, operação de Charlie o contrato indica que será pago um valor correspondente à 8% sobre o faturamento bruto e, cumulativamente, 15% aplicado sobre o resultado líquido. projetado em 8,10% da receita de locação líquida, manutenção projetada em 0,10% da receita de locação líquida, , utilidades públicas projetada em 1,90% da receita de locação líquida, custo de limpeza projetado em 0,80% da receita de locação líquida, fee charlie projetado em 4,30% da receita de locação líquida,			
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 - Conj 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 e-mail fiirendaresidencial@riobravo.com.br, administracaofii@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 os 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.			
	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 os 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.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	Pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos na cláusula 6.2 do regulamento, será devida pelo Fundo à Instituição Administradora, inclusive escrituração e contabilidade remuneração correspondente a (i) 1,0% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 1,0% (um por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; em ambos os casos observada a remuneração mínima de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais reais) mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("Taxa de Administração"). Adicionalmente, a Gestora, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão acima mencionada, receberá uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance") a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos cotistas durante cada semestre findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano: Taxa de Performance deverá ser calculada da seguinte forma: Taxa de Performance = 15% * [RS - B - LD*(1+IPCA/IBGE)] B: Benchmark, que significa 3% do valor total do capital integralizado no Fundo, devidamente corrigido pelo IPCA/IBGE (Observado o índice IGP-M/FGV utilizado como reajuste até a data que deliberou a atual versão do Regulamento). BA: Benchmark utilizado no semestre anterior de apuração da Taxa de Performance. CI: Capital Integralizado LD: Linha d'água, considerada a diferença entre o RSA e BA, quando - e somente se - BA for maior que o RSA, e devidamente corrigido pelo IPCA/IBGE. IPCA/IBGE: variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo definido e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, pro rata die, desde a data da integralização das cotas do Fundo até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência (janeiro a junho ou julho a dezembro, conforme o caso).			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	1.635.723,32	1,01%	1,78%	
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:	8930378857
	E-mail:	CORRESPONDENCIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica:	Adminstrador 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			

	vendas 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	1.203,00	1.053.440,00	60,74%	48,67%	12,08%
	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%	1,00	680.859,00	39,26%	0,00%	39,26%
	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
----	---