

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	CNPJ do Fundo/Classe:	03.683.056/0001-86
Data de Funcionamento:	12/01/2000	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRCRBCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	3.690.695,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas 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: Itaú Unibanco S.A.	60.701.190/0001-04	Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, 100 São Paulo/SP	11 4090-1743
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes Ltda.	57.755.217/0010-10	Rua Verbo Divino, 1400, 1° - 4° andar Chacarã Santo Antônio São Paulo-SP	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,	02.332.886/0011-78	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 29° e 30° andares	(11) 3830-1210
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: CBRE Consultoria do Brasil LTDA	51..71.8.5/75/0-00	Av. Nações Unidas 14171 - Vila Gertrudes	11 2110-9000
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 objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, notadamente lajes corporativas e conjuntos comerciais. Na data de 31/12/2024 o Fundo possui aproximadamente R\$ 5 (cinco) milhões em aplicações financeiras, recursos investidos em aplicações de renda fixa. Para os exercícios seguintes, a Rio Bravo prevê o uso desses recursos para investimentos no mercado imobiliário, assim como para a manutenção do portfólio já existente do Fundo.												
4.	Análise do administrador sobre:												
4.1	Resultado do fundo no exercício findo												
	O Fundo registrou em 2024 um lucro contábil de R\$ 27 milhões, incluindo o ajuste a valor justo e resultado de caixa. O resultado do período deve-se primordialmente as receitas de locação dos ativos do Fundo. A distribuição de rendimentos do ano foi superior aos 95% mínimos exigidos.												
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												
	Para o ano de 2025, o Fundo deverá continuar com sua estratégia de investimentos, consolidada desde a 6ª emissão de cotas, concluída em 2017. A principal diretriz é a busca pela otimização e crescimento do portfólio, com foco em três frentes principais: (i) Aumento da participação em ativos existentes: O Fundo continuará a expandir sua participação nos imóveis já de sua propriedade, com o objetivo de reduzir a concorrência interna e, assim, aumentar a possibilidade de aprovação de investimentos necessários para a melhoria e valorização do condomínio. Esta estratégia contribui para maior controle e eficiência na gestão dos ativos. (ii) Aquisição de prédios inteiros ou de percentuais mais relevantes de edifícios: Buscando maior influência nos condomínios do portfólio, o Fundo dará prioridade à aquisição de propriedades inteiras ou participações significativas em edifícios. Isso permitirá uma gestão mais estratégica e eficaz, além de assegurar maior capacidade de decisão sobre as operações e futuras ações de valorização dos imóveis. (iii) Reciclagem do portfólio com base em dados atualizados do mercado imobiliário: A constante atualização das informações sobre o mercado imobiliário é essencial para a avaliação e reestruturação do portfólio. Considerando o momento do mercado, os valores de locação e as transações de venda nas principais regiões de São Paulo, o Fundo buscará identificar oportunidades para otimizar a carteira e maximizar o retorno sobre os investimentos. A decisão de desinvestir será tomada com o objetivo de destravar o valor dos imóveis, realizando vendas com valores superiores às avaliações e gerando lucros distribuíveis aos cotistas. A consolidação desta estratégia é possível devido ao crescimento e aumento de escala do Fundo ao longo dos anos. Com a ampliação do portfólio, a Rio Bravo adquiriu a capacidade de avaliar e executar investimentos mais robustos e estratégicos, resultando em retornos mais expressivos e sustentáveis para os cotistas. A perspectiva para 2025 é de seguir esse caminho, buscando sempre o equilíbrio entre a valorização do portfólio e a maximização dos resultados para os 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>Ed JK Financial Center</td><td>316.200.000,00</td><td>SIM</td><td>1,15%</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\$)	Ed JK Financial Center	316.200.000,00	SIM	1,15%
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\$)												
Ed JK Financial Center	316.200.000,00	SIM	1,15%										

	Ed Jatoba	22.900.000,00	SIM	5,53%
	Ed Girassol	66.300.000,00	SIM	-5,82%
	Ed Intern do Rio	14.900.000,00	SIM	-6,88%
	Ed Candelária	8.500.000,00	SIM	-11,46%
	Ed Parque Cultural Paulista 8, 11, 12, 14 e 15 andar	66.600.000,00	SIM	-4,86%
	Ed Parque Santos	74.400.000,00	SIM	-1,33%
	Ed Continental Square	134.200.000,00	SIM	12,77%
	Ed Bravo! Paulista	102.800.000,00	SIM	5,33%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda, 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 dezembro de 2024 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a data base foi dezembro de 2023). 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 através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles, considerou-se a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes (75% de chance de renovação) com prazo de duração de 5 anos. A taxa de desconto real aplicada variou entre 7,5% a 8,75% a.a (7,5% à 8,75% a.a. em 2023) e a taxa de capitalização aplicada variou entre 7,0% a 8,25% a.a. (7,75% a.a. em 2023), na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação, exceto nos períodos de vacância.			
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, Administracao@riobravo.com.br e FII Renda Corporativa@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 0,7% (sete 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 BM&FBovespa no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, pagos no dia 15 de cada mês e reajustado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – IPC, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, com base em 1º de setembro de 2009 ("Taxa de Administração").					
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
	3.782.742,32	0,51%	0,82%			
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	31.693,00	3.380.711,00	91,60%	62,19%	29,42%
	Acima de 5% até 10%	1,00	309.984,00	8,40%	0,00%	8,40%
	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
----	---