

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	02.027.437/0001-44
Data de Funcionamento:	10/07/1997	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRBMMICTF007	Quantidade de cotas emitidas:	145.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Passiva	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, CONJUNTO 32, BLOCO B- 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, São Paulo - SP, CEP 04551-065	+55 (11) 3509-6500
1.2	Custodiante:	../-		
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:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços': 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: Não existe, até o momento, a estimativa de investimentos para os exercícios seguintes.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo está incorrendo em custos devido a vacância física apresentada, sendo registrado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 o prejuízo líquido de R\$ 1 milhão.			
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			

	<p>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.</p>							
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Em 2024 o fundo trabalhará de forma diferente a redução da vacância. Algumas estratégias foram modificadas e o resultado deverá ser positivo.</p>							
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</p> <p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>							
6.	<p>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13 lajes Edifício Brasília Machado</td> <td>67.460.000,00</td> </tr> </tbody> </table>		Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	13 lajes Edifício Brasília Machado	67.460.000,00	<p>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</p> <p>SIM</p>	<p>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</p> <p>0,27%</p>
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)							
13 lajes Edifício Brasília Machado	67.460.000,00							
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação A LEAD Avaliação e Consultoria, 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 o imóvel de propriedade do Fundo em dezembro de 2023. Premissas básicas: a avaliação preparada por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento considerando um período de 10 (dez) anos. A taxa de desconto real adotada no exercício findo em 31 de dezembro de 2032 foi de 9%, que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. As principais premissas utilizadas para elaboração do fluxo de caixa descontado foram: aluguéis de contratos vigentes e hipotéticos, comissão de locação, custos de administração, vacância e inadimplência. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.</p>							
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.</p>							
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.</p>							
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.</p>							
10.	<p>Assembleia Geral</p>							
10.1	<p>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, CEO 04551-065 www.riobravo.com.br</p>							
10.2	<p>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</p>							
10.3	<p>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. 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.</p>							
10.3	<p>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.</p>							
11.	<p>Remuneração do Administrador</p>							
11.1	<p>Política de remuneração definida em regulamento: Pela prestação dos serviços de administração e dos demais serviços previstos no item 6.2 acima, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,301% (trezentos e um centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 18.804,76 (dezoito mil, oitocentos e quatro reais e setenta e seis centavos) mensais, na data-base de 01 de outubro de 2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”).</p> <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> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:						

	403.222,00	0,59%	NaN		
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:	Administrador 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	7,00	5.297,00	3,65%	3,65%	0,00%
Acima de 5% até 10%	2,00	28.529,00	19,67%	19,67%	0,00%
Acima de 10% até 15%	2,00	38.674,00	26,67%	11,67%	15,00%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	72.500,00	50,00%	0,00%	50,00%
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
----	---