

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM	<b>CNPJ do Fundo:</b>	08.417.532/0001-30
<b>Data de Funcionamento:</b>	14/08/2006	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	0	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	46.971,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Outros <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa e MBO	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	<b>CNPJ do Administrador:</b>	72.600.026/0001-81
<b>Endereço:</b>	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - CJ 32- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	<b>Telefones:</b>	(11) 3509-6600
<b>Site:</b>	www.riobravo.com.br	<b>E-mail:</b>	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
<b>Competência:</b>	12/2020		

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	61.366.936/0001-25	Av Pres Juscelino Kubitschek, 1909 CT Torre Norte	11 25733012
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	<p>O Fundo tem por objeto: a) adquirir, por meio de uma promessa de compra e venda, 16 (dezesseis) imóveis de propriedade da Petrobras Distribuidora S.A. ("BR"), que compreendem os respectivos terrenos, construções e benfeitorias construídas sobre tais terrenos para posterior locação à BR ("Projeto BR"), sendo todos esses imóveis descritos e caracterizados no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas e Outras Avenças celebrado pelo Fundo e a BR em 20 de outubro de 2009 ("Instrumento Particular de Compra e Venda BR"), sendo que tais imóveis são coletivamente denominados "Unidades BR", ou, individualmente, "Unidade BR"; b) adquirir, por meio de uma promessa de compra e venda, determinados lotes pertencentes às quadras 25, 26, 34, 35 e 36 da fábrica de lubrificantes da BR, localizada no município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, que compreendem os respectivos terrenos, construções e benfeitorias construídas e equipamentos existentes sobre tais imóveis, sendo os mesmos descritos e caracterizados no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças celebrado pelo Fundo e pela BR, em 20 de outubro de 2009 ("Instrumento Particular de Compra e Venda Lubrax"), sendo que tais imóveis são coletivamente denominados Unidade Lubrax ("Unidade Lubrax"), para posterior locação à BR, por meio da celebração de contrato de locação entre o Fundo e a BR ("Contrato de Locação Lubrax"), e emissão de certificados de recebíveis imobiliários no mercado de capitais brasileiro, lastreados em cédula de crédito imobiliários representativas de direitos imobiliários oriundos do Contrato de Locação Lubrax ("Fábrica Lubrax"); c) adquirir, por meio de um contrato de concessão, a ser celebrado entre o Fundo e BR ("Contrato de Concessão de Uso"), o direito real de uso do imóvel matriculado sob o nº 6.016 perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Cruzeiro do Sul, Estado do Acre, resultante do desmembramento do imóvel descrito na matrícula nº 5.917 ("Área da Base Cruzeiro do Sul"), nos termos da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, celebrado entre o Sr. Cezar Correia de</p>			

	Queiroz, a Sra. Carem Lima Carvalho Queiroz e a BR, em 31 de janeiro de 2011, imóvel este objeto da Escritura Definitiva de Compra e Venda de Imóvel, celebrada em 08 de abril de 2011, entre a BR, o Sr. Cezar Correia de Queiroz e a Sra. Carem Lima Carvalho Queiroz;			
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O resultado do Fundo no exercício foi de R\$ 264 milhões, em decorrência das correções monetárias dos arrendamentos mercantis financeiros e das receitas financeiras, bem como variação no valor de mercado dos 16 imóveis da carteira do Fundo.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	2020 foi um ano de profunda retração econômica devido à pandemia do Covid-19. Para reduzir o impacto da crise, o governo federal lançou diversos programas para garantir renda e emprego que se mostraram muito eficazes e que impulsionaram principalmente o consumo. O impacto fiscal foi grande e a dívida pública deve alcançar 90% do PIB neste ano. Por isso, 2021 será um ano fundamental para avançar em medidas como a PEC emergencial e reforma administrativa. A inflação, devido ao excesso de demanda causado pelo auxílio emergencial, aos preços internacionais de commodities e à depreciação do real, subiu para 4,52% (ante 4,31% em 2019), acima da meta de inflação de 2020 (4%). Os estímulos fiscais foram acompanhados de estímulos monetários sem precedentes. A SELIC que iniciou o ano em 4,5%, foi reduzida para 2%, uma nova mínima histórica. O nível recorde da SELIC impulsionou também os empréstimos imobiliários, que cresceram 12% em 2020 e que foram aplicados em aquisições e reformas de imóveis com a implementação do home office. Segundo o Sindicato da Habitação (Secovi), houve um crescimento de 4,5% nas vendas de unidades residenciais em comparação com 2019. Apesar da expansão residencial, a pandemia teve um impacto negativo sobre a ocupação de prédios comerciais. Segundo a consultoria Buildings, no mercado de locação, os imóveis corporativos de São Paulo atingiram 20% de vacância em 2020, frente aos 15% de vacância em 2019. Acreditamos que esse efeito seja temporário e esse mercado deve se recuperar gradualmente em 2021 com o retorno aos escritórios. A pandemia também prejudicou a performance dos fundos imobiliários em 2020. O IFIX chegou a perder 33% no pior momento da pandemia e mesmo com a recuperação ao final do ano, encerrou 2020 12% abaixo do nível máximo atingido no início do ano. Ao mesmo tempo, com a SELIC no nível historicamente baixo, houve aumento de 82% no número de investidores em FII, que chegou a 1,1 milhões de indivíduos.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	A Lucratividade do Fundo, que é composta basicamente pelas receitas financeiras e de arrendamento, deverá se manter constante ao longo dos anos.			
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
<b>6.</b>	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>	<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>	
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>			<b>Valor (R\$)</b>
	Postos de combustível			245.368.116,73
			-0,72%	
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
	A Colliers International do Brasil, 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 2020. 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 descontado 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.			
<b>7.</b>	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>8.</b>	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>9.</b>	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Os processos com probabilidade de perda provável são considerados como base para provisão de contingências, assim, visto que o fundo não possui causas prováveis não há indícios para realização de provisão contábil.			
<b>10.</b>	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br			
10.2	<b>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.</b>			
	As solicitações podem ser feitas no email: fiifem@riobravo.com.br, administracaofii@riobravo.com.br e ri@riobravo.com.br.			
10.3	<b>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.</b>			
	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	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	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.			
<b>11.</b>	<b>Remuneração do Administrador</b>			

<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>					
Remuneração correspondente a 0,175% (cento e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o valor total dos ativos do o Fundo, provisionada mensalmente na proporção de um doze avos (1/12), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), considerando a data-base de 1º de abril de 2012;					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
2.403.262,53		0,86%		NaN	
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	PAULO ANDRE PORTO BILYK		<b>Idade:</b>	55	
<b>Profissão:</b>	Adminstrador de Empresas		<b>CPF:</b>	8930378854	
<b>E-mail:</b>	CORRESPONDENCIA@RIOBRAVO.COM.BR		<b>Formação acadêmica:</b>	Adminstrador de Empresas	
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00		<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00	
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00		<b>Data de início na função:</b>	01/07/1994	
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>		<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>	
Rio Bravo Investimentos	De 2015 até 2018	Chief Investment Officer		Investimentos Imobiliários	
Rio Bravo Investimentos	Desde 2019	Chief Executive Officer		Investimentos Imobiliários	
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>		
<b>Qualquer condenação criminal</b>					
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	1,00	465,00	1,00%		100,00%
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%	1,00	46.506,00	99,00%		100,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>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.</b>					
O Fundo de Investimento Imobiliário FCM não é listado e portanto não se aplica dentro da política de fatos relevantes da Rio Bravo.					
<b>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.</b>					
<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>					
<b>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.</b>					
<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					

Não possui informação apresentada.
------------------------------------

<b>Anexos</b>
---------------

<a href="#">5.Riscos</a>
--------------------------

## 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 |
|----|---|