

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	17.329.029/0001-14
Data de Funcionamento:	06/05/2013	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBFCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	2.737.514,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. 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:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	Telefones:	(11)31330350
Site:	www.brtrust.com.br	E-mail:	fii@brtrust.com.br
Competência:	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	03.864.607/0001-08	Avenida Chedid Jafet, nº222 - 3º andar	(11) 3509-6600
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: RSM Brasil Acal Auditores Independentes	16.549.480/0001-84	Av Francisco Matarazzo, nº 1500 - 11º andar	(11) 2348-1000
1.4	Formador de Mercado:	./-.		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
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			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	FII BLUECAP - BLCP11	Aquisição para renda	15.491.811,50	Capital
	FII BRESKO - BRCO11	Aquisição para renda	6.975.160,50	Capital
	FII BC FUND - BRRC11	Aquisição para renda	14.296.457,70	Capital
	FII BTLG - BTLG11	Aquisição para renda	3.281.779,50	Capital
	FII CAPI SEC - CPTS11	Aquisição para renda	4.531.462,35	Capital
	FII GUARDIAN - GALG11	Aquisição para renda	4.329.405,00	Capital
	FII CSHG URB - HGRU11	Aquisição para renda	6.853.326,03	Capital
	FII IRIDIUM - IRDM11	Aquisição para renda	6.682.113,33	Capital
	FII IRIDIUM - IRDM13	Aquisição para renda	3.955.050,51	Capital
	FII JS REAL - JSRE11	Aquisição para renda	5.204.719,86	Capital
	FII KINEA RI - KNCR11	Aquisição para renda	2.162.583,15	Capital
	FII LEGATUS - LASC11	Aquisição para renda	15.246.000,00	Capital
	FII LOFT II - LFTT11	Aquisição para renda	3.322.854,00	Capital
	FII MAXI REN - MXRF11	Aquisição para renda	20.980.000,00	Capital
	FII OURI JPP - OUJP11	Aquisição para renda	4.280.894,16	Capital

	FII VBI PRI - PVBI11	Aquisição para renda	7.477.497,95	Capital
	FII RIOB ED - RBED11	Aquisição para renda	9.840.893,00	Capital
	FII RIO BR CR IM HI Y - RBHY11	Aquisição para renda	800.000,00	Capital
	FII RIOB RR - RBR11	Aquisição para renda	5.088.000,00	Capital
	FII RIOB VA CI - RBVA11	Aquisição para renda	11.560.106,00	Capital
	FII RIOB RC - RCRB11	Aquisição para renda	19.799.738,40	Capital
	FII SDI LOG - SDIL11	Aquisição para renda	7.450.095,08	Capital
	FII VINCI LOG - VILG11	Aquisição para renda	5.315.927,43	Capital
	FII VINC COR - VINO11	Aquisição para renda	6.564.844,00	Capital
	FII VINCI SC - VISC11	Aquisição para renda	7.853.884,92	Capital
	FII FATOR VE - VRTA11	Aquisição para renda	4.882.125,00	Capital
	FII XP INDL - XPIN11	Aquisição para renda	3.340.101,20	Capital
	FII XP LOG - XPLG11	Aquisição para renda	3.433.684,00	Capital
	FII XP LOG - XPLG13	Aquisição para renda	874.448,00	Capital
	FII XP MALLS - XPML11	Aquisição para renda	3.530.965,77	Capital
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 programa de investimentos para os próximo exercício consiste no aumento de alocações em fundos imobiliários, especialmente no mercado de ativos reais que busquem retornos de longo prazo, e ao mesmo tempo buscando consistência. A gestão acredita que a volatilidade apresentada no curto prazo se mostra um ótimo momento para fazer alocações abaixo, ou próximo, do custo de reposição dos ativos visando a apreciação no longo prazo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	No exercício social findo em dd/mm/aaaa, o Fundo, foi apurado o lucro no montante de R\$ 4.648.720,35, sendo as principais rubricas: Resultado com aplicações em fundos de investimento no valor de R\$ 181.911.171,61; e as demais despesas relacionadas a desvalorizações de títulos livres, no valor de R\$ 190.440.799,63.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	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	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	A perspectiva para o próximo período consiste no balanceamento da carteira, buscando manter a distribuição de 70% em fundos de tijolos de 30% em fundos de CRI. Apesar do cenário desafiador no ano passado, a gestão acredita que alguns fundos continuam descontados, gerando oportunidade de alocação. Lembrando que o fundo possui a estratégia de ganhos no longo prazo, portanto, as análises permanecem sendo fundamentalistas e as alocações validadas no rigoroso comitê com os sócios.			
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\$)		
	FII BLUECAP - BLCP11	15.491.811,50	SIM	0,60%
	FII BRESKO - BRCO11	6.975.160,50	SIM	-1,68%
	FII BC FUND - BRCR11	14.296.457,70	SIM	-10,90%
	FII BTLG - BTLG11	3.281.779,50	SIM	7,83%
	FII CAPI SEC - CPTS11	4.531.462,35	SIM	3,89%
	FII GUARDIAN - GALG11	4.329.405,00	SIM	35,29%
	FII CSHG URB - HGRU11	6.853.326,03	SIM	6,73%
	FII IRIDIUM - IRDM11	6.682.113,33	SIM	40,73%
	FII IRIDIUM - IRDM13	3.955.050,51	SIM	39,65%
	FII JS REAL - JSRE11	5.204.719,86	SIM	-0,19%
	FII KINEA RI - KNCR11	2.162.583,15	SIM	-20,99%
	FII LEGATUS - LASC11	15.246.000,00	SIM	-1,00%
	FII LOFT II - LFTT11	3.322.854,00	SIM	2,00%
	FII MAXI REN - MXRF11	20.980.000,00	SIM	-4,64%
	FII OURI JPP - OUJP11	4.280.894,16	SIM	5,38%
	FII VBI PRI - PVBI11	7.477.497,95	SIM	-3,15%
	FII RIOB ED - RBED11	9.840.893,00	SIM	-4,53%
	FII RIO BR CR IM HI Y - RBHY11	800.000,00	SIM	0,00%

	FII RIOB RR - RBRS11	5.088.000,00	SIM	-4,00%
	FII RIOB VA CI - RBVA11	11.560.106,00	SIM	-0,02%
	FII RIOB RC - RCRB11	19.799.738,40	SIM	-4,56%
	FII SDI LOG - SDIL11	7.450.095,08	SIM	1,24%
	FII VINCILOG - VILG11	5.315.927,43	SIM	9,16%
	FII VINC COR - VINO11	6.564.844,00	SIM	9,11%
	FII VINCI SC - VISC11	7.853.884,92	SIM	-0,21%
	FII FATOR VE - VRTA11	4.882.125,00	SIM	14,02%
	FII XP INDL - XPIN11	3.340.101,20	SIM	-1,43%
	FII XP LOG - XPLG11	3.433.684,00	SIM	9,53%
	FII XP LOG - XPLG13	874.448,00	SIM	5,64%
	FII XP MALLS - XPML11	3.530.965,77	SIM	-1,94%
	CRI 15I0011480 - RB CAPITAL	153.875,94	SIM	0,00%
6.1	Crêterios utilizados na referida avalia�o			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transa�o, sem que represente uma opera�o forçada, conforme instru�o CVM 516, Art. 7� �1�. Os fundos de investimentos imobiliários são trazidos ao valor justo através da marca�o a mercado e a marca�o de preço dos títulos de crédito privado (CRI) � feita na curva do papel.			
7.	Rela�o de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informa�o apresentada.			
8.	Rela�o de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informa�o apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informa�o apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletr�nico) nos quais os documentos relativos � assembleia geral estarão � disposi�o dos cotistas para análise:			
	Rua Iguatemi n� 151 19� andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR			
10.2	Indica�o dos meios de comunica�o disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às delibera�es propostas; (ii) solicita�o de lista de endereços físicos e eletr�nicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procura�o.			
	A convoca�o da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-� mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletr�nico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
10.3	Descri�o das regras e procedimentos aplicáveis � participa�o dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprova�o da qualidade de cotista e representa�o de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realiza�o de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participa�o � distância e envio de comunica�o escrita ou eletr�nica de voto.			
	A convoca�o da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprova�o de recebimento da convoca�o pelos Cotistas.			
10.3	Práticas para a realiza�o de assembleia por meio eletr�nico.			
	A convoca�o da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-� mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletr�nico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
11.	Remunera�o do Administrador			
11.1	Política de remunera�o definida em regulamento:			
	O FUNDO pagar� ao ADMINISTRADOR a seguinte taxa de administra�o: 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na m�dia diária da cota�o de fechamento das suas cotas de emissão, no mês anterior ao do pagamento da taxa de administra�o pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observada uma remunera�o mínima equivalente a R\$30.000,00 (trinta mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir da Data de In�cio , pela varia�o positiva do IGP-M/FGV, durante os primeiros 180 dias contados da data da posse do ADMINISTRADOR ou até a data de liquida�o da integraliza�o de cotas objeto de nova emissão pelo Fundo, o que ocorrer primeiro; 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na m�dia diária da cota�o de fechamento das suas cotas de emissão no mês anterior ao do pagamento da taxa de administra�o pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observada uma remunera�o mínima equivalente a R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir da Data de In�cio, pela varia�o positiva do IGP-M/FGV, a partir de 181 dias contados da data da posse do ADMINISTRADOR ou a partir do primeiro dia imediatamente após a data de liquida�o de integraliza�o de cotas objeto de nova emissão pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrim�nio contábil:	% sobre o patrim�nio a valor de mercado:	
	3.440.452,79	1,62%	1,69%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Não possui informa�o apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	Danilo Christ�faro Barbieri	Idade:	41
	Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847
	E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Forma�o acad�mica:	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:	01/04/2018		
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		
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário		
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services		
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	14.664,00	2.580.616,00	94,27%	85,35%	8,92%
Acima de 5% até 10%	1,00	156.898,00	5,73%	0,00%	5,73%
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.				
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br				
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.				
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.				
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.				
	www.brltrust.com.br				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.				

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
----	---