

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	CNPJ do Fundo:	03.683.056/0001-86
Data de Funcionamento:	12/01/2000	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRFFCICTF005	Quantidade de cotas emitidas:	2.976.666,00
Fundo 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, BLOCO B - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2019		

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 3º 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	
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	(5511) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
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 serviços': 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
	Edifício Parque Cultural Paulista	Imóvel para Renda	38.584.517,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	Edifício Condomínio Continental Square Faria Lima	Imóvel para Renda	89.024.567,44	Recursos próprios / emissão de cotas
	Participação em SPE - Edifício Girassol	Participação societária para Renda	33.916.447,43	Recursos próprios / emissão de cotas

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:																																																
	Na data de 30/12/2019 o Fundo possui aproximadamente R\$ 77 (setenta e sete) milhões em aplicações financeiras, recursos investidos em aplicações de renda fixa. A Rio Bravo continua em busca de oportunidade de investimento no mercado imobiliário com base nestes recursos.																																																
4.	Análise do administrador sobre:																																																
4.1	Resultado do fundo no exercício findo																																																
	O Fundo registrou em 2019 um lucro contábil de R\$ 99,577 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																																																
	2019 marcou mais um ano de lenta retomada econômica. O estabelecimento do novo governo federal e a aprovação da reforma da previdência sustentaram a retomada da confiança na economia doméstica. Essa melhora foi evidenciada pela taxa SELIC nas mínimas históricas (4.5%) e pelo risco país em 98 pontos, nível mais baixo em quase 10 anos. O IPCA, que apesar do crescimento elevado nos últimos meses devido ao choque de preço das proteínas causado pela gripe suína na China, terminou o ano em 4.31%, próximo ao centro da meta de inflação (4.25%). Os níveis baixos da taxa SELIC e do risco país favoreceram os investimentos de maior risco no ano passado. O mercado imobiliário, em especial, foi um dos setores que mais se favoreceu dessa nova conjuntura. No acumulado em 2019, segundo pesquisa do Sindicato da Habitação (Secovi), houve um crescimento de 49.5% nas vendas de unidades residenciais em comparação com 2018. No mesmo período, os lançamentos de imóveis cresceram 49.6%. Segundo a consultoria Buildings, no mercado de locação, os imóveis corporativos de São Paulo atingiram 15% de vacância em 2019, após chegarem a quase 20% em 2017. O número ainda está distante da mínima histórica de 1.6% em 2011, mas já mostra uma tendência de queda considerável. Em 2019 observamos também o reajuste dos aluguéis acima da inflação pela primeira vez em dois anos reforçando a recuperação do setor imobiliário no ano passado. Esse desempenho, junto à conjuntura mais favorável, contribuiu para a performance superior dos fundos imobiliários em 2019. Ao longo do ano observamos a migração de investidores do mercado de renda fixa, por causa da SELIC mais baixa, para o mercado de renda variável e de fundos imobiliários (FII), este último com muitas ofertas ao longo do ano. Foram aproximadamente 418 mil novos investidores em FIIs, grande parte correspondente à investidores pessoa física, um crescimento de 204% em relação à 2018. Ao mesmo tempo, foram 67 novas emissões de fundos imobiliários (versus 40 ofertas em 2018) com um volume total de R\$ 21 bilhões. O índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) teve um retorno de 37,42% em 2019, superior ao rendimento do Ibovespa de 33,97% e com um risco menos elevado.																																																
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																																																
	No ano de 2019 a aprovação da reforma da previdência foi uma grande conquista para o país, e ao longo de 2020 esperamos que a tramitação das reformas estruturais continue, principalmente no primeiro semestre antes das eleições municipais. O nível elevado da capacidade ociosa e uma recuperação ainda lenta da atividade, indica que a inflação deve continuar baixa ao longo do ano e que a taxa de juros deve permanecer nos patamares baixos por um período prolongado, beneficiando ainda mais o mercado imobiliário. Com a recuperação econômica mais forte, esperamos também uma continuidade na queda das taxas de vacância e na melhora dos aluguéis, principalmente nas regiões focais de São Paulo (Faria Lima e Vila Olímpia).																																																
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																																																
	Ver anexo no final do documento. Anexos																																																
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="180 1267 831 1301">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th data-bbox="834 1267 1166 1301" rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th data-bbox="1169 1267 1453 1301" rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th data-bbox="180 1305 507 1339">Relação de ativos imobiliários</th> <th data-bbox="510 1305 831 1339">Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="180 1341 507 1375">Ed JK Financial Center</td> <td data-bbox="510 1341 831 1375">111.200.000,00</td> <td data-bbox="834 1341 1166 1375">SIM</td> <td data-bbox="1169 1341 1453 1375">30,82%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1377 507 1411">Ed Jatoba</td> <td data-bbox="510 1377 831 1411">24.900.000,00</td> <td data-bbox="834 1377 1166 1411">SIM</td> <td data-bbox="1169 1377 1453 1411">12,67%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1413 507 1447">Ed Parque Paulista</td> <td data-bbox="510 1413 831 1447">18.300.000,00</td> <td data-bbox="834 1413 1166 1447">SIM</td> <td data-bbox="1169 1413 1453 1447">8,28%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1449 507 1482">Ed Cetenco Plaza</td> <td data-bbox="510 1449 831 1482">46.700.000,00</td> <td data-bbox="834 1449 1166 1482">SIM</td> <td data-bbox="1169 1449 1453 1482">20,98%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1485 507 1518">Ed Intern do Rio</td> <td data-bbox="510 1485 831 1518">18.200.000,00</td> <td data-bbox="834 1485 1166 1518">SIM</td> <td data-bbox="1169 1485 1453 1518">33,82%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1520 507 1554">Ed Candelária</td> <td data-bbox="510 1520 831 1554">16.700.000,00</td> <td data-bbox="834 1520 1166 1554">SIM</td> <td data-bbox="1169 1520 1453 1554">43,97%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1556 507 1612">Ed Parque Cultural Paulista 14 e 15 andar</td> <td data-bbox="510 1556 831 1612">32.300.000,00</td> <td data-bbox="834 1556 1166 1612">SIM</td> <td data-bbox="1169 1556 1453 1612">12,54%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1615 507 1648">Ed Parque Santos</td> <td data-bbox="510 1615 831 1648">75.100.000,00</td> <td data-bbox="834 1615 1166 1648">SIM</td> <td data-bbox="1169 1615 1453 1648">45,83%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1650 507 1684">Ed Continental Square</td> <td data-bbox="510 1650 831 1684">97.600.000,00</td> <td data-bbox="834 1650 1166 1684">SIM</td> <td data-bbox="1169 1650 1453 1684">9,63%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1686 507 1738">Ed Parque Cultural Paulista 8, 11 e 12 andar</td> <td data-bbox="510 1686 831 1738">38.584.517,00</td> <td data-bbox="834 1686 1166 1738">SIM</td> <td data-bbox="1169 1686 1453 1738">0,00%</td> </tr> </tbody> </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	111.200.000,00	SIM	30,82%	Ed Jatoba	24.900.000,00	SIM	12,67%	Ed Parque Paulista	18.300.000,00	SIM	8,28%	Ed Cetenco Plaza	46.700.000,00	SIM	20,98%	Ed Intern do Rio	18.200.000,00	SIM	33,82%	Ed Candelária	16.700.000,00	SIM	43,97%	Ed Parque Cultural Paulista 14 e 15 andar	32.300.000,00	SIM	12,54%	Ed Parque Santos	75.100.000,00	SIM	45,83%	Ed Continental Square	97.600.000,00	SIM	9,63%	Ed Parque Cultural Paulista 8, 11 e 12 andar	38.584.517,00	SIM	0,00%
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	111.200.000,00	SIM	30,82%																																														
Ed Jatoba	24.900.000,00	SIM	12,67%																																														
Ed Parque Paulista	18.300.000,00	SIM	8,28%																																														
Ed Cetenco Plaza	46.700.000,00	SIM	20,98%																																														
Ed Intern do Rio	18.200.000,00	SIM	33,82%																																														
Ed Candelária	16.700.000,00	SIM	43,97%																																														
Ed Parque Cultural Paulista 14 e 15 andar	32.300.000,00	SIM	12,54%																																														
Ed Parque Santos	75.100.000,00	SIM	45,83%																																														
Ed Continental Square	97.600.000,00	SIM	9,63%																																														
Ed Parque Cultural Paulista 8, 11 e 12 andar	38.584.517,00	SIM	0,00%																																														
6.1	Crítérios 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 Novembro de 2019. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a empresa de avaliação foi a Colliers International, na data base de Novembro de 2018). 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 7,00% a 8,50% a.a e, 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 3º andar - 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, administracaofii@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 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:
	2.950.510,61	0,50%	0,70%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade: 55
	Profissão:	Adminstrador de Empresas	CPF: 8930378854
	E-mail:	CORRESPONDECIA@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 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	Último ano	Chief Enterprise Officer	Investimentos Imobiliários		
Rio Bravo Investimentos	2015 a 2018	Chief Investment 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	20.297,00	2.976.666,00	100,00%	66,02%	33,98%
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%					
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
----	---