

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM	CNPJ do Fundo:	08.417.532/0001-30
Data de Funcionamento:	14/08/2006	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	46.971,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Outros 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 e MBO	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:	12/2017		

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 3º Andar	11 - 3509-6641
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61..56.2.1/12/0-00	R DO RUSSEL, 804 6º andar - Rio de Janeiro/RJ	(11) 3674-3540
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 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) 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 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;			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O resultado do Fundo no exercício foi de R\$ 14 milhões, em decorrência das correções monetárias dos arrendamentos mercantis financeiros e das receitas financeiras do Fundo retorno dos cariação no valor de mercado 16 imóveis na carteira do Fundo,.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O ano de 2017 foi um ano emblemático para o país, com novos fatos políticos e econômicos que tiveram reflexos importantes para a indústria de Fundos Imobiliários. Esse foi o ano em que a melhora das expectativas dos agentes econômicos, finalmente trouxe os primeiros indícios claros de retomada na economia real, retomada essa que foi catalisada por uma redução expressiva nos índices de inflação e consequente afrouxamento da política monetária, com uma queda de 6 pontos percentuais na taxa SELIC desde o começo do ano até a última reunião do COPOM, em dezembro de 2017. Para os FII o movimento de recuperação se iniciou no ano de 2016, quando o índice IFIX subiu em cerca de 32% com a perspectiva de renovação no comando político do país e afastamento do quadro recessivo pelo qual passava o país, seguindo também uma tendência, mesmo que tímida até então, de diminuição no ritmo de queda da economia brasileira. O segundo movimento que proporcionou a manutenção da robusta recuperação do IFIX se deu este ano, com uma valorização de 19,4% no índice, teve como principal causa os sucessivos cortes na taxa SELIC, que se iniciou em outubro de 2016 e se manteve até a última reunião do COPOM, em dezembro de 2017. A diminuição da taxa básica de juros, por ser um dos principais parâmetros de retorno para o setor imobiliário, resultou em uma demanda de rentabilidade menor para os fundos negociados, gerando uma valorização correspondente no valor dos ativos. Existe uma alta e consistente correlação entre o retorno exigido pelo investidor (DY IFIX) e a taxa real de juros praticada no país, estimada com base no prêmio pago pela NTN-B 2024, título de dívida do governo que paga um prêmio sobre a inflação do período. Embora a dinâmica de correlação entre o dividend yield do IFIX e o retorno real da NTN-B-24 tenha			

se mantido desde 2011, o “spread”, ou prêmio cobrado pelos investidores para investir nos ativos que compõe o IFIX, vem diminuindo, o que pode ser explicado por dois fatores: (i) diminuição na percepção de risco em relação ao setor imobiliário e/ou (ii) expectativa de retomada da economia e consequente aumento nos valores de locação e diminuição dos índices de vacância e inadimplência, o que resultaria num aumento do dividend yield do setor em um futuro próximo, levando novamente a um aumento no spread entre as duas taxas.						
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira					
A Lucratividade do Fundo, que é composta basicamente pelas receitas financeiras e de arrendamento, deverá se manter constante ao longo dos anos.						
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\$)				
Postos de combustível		198.356.000,00				
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação					
Valor do custo incorrido até o momento com a obra, descontada as receitas financeiras da aplicação financeira de destinação da obra.						
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 no email AdministracaoFII@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.					
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	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:						
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;						
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
NaN		NaN		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:	53	
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		Últimos 5 anos		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	% detido por PF	% detido por PJ

				emitido		
	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%
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.					
	O Fundo de Investimento Imobiliário FCM não é listado e portanto não se aplica dentro da politica de fatos relevantes da Rio Bravo.					
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.					
	www.riobravo.com.br					
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.riobravo.com.br					
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
----	---