

Informe Anual

Nome do Fundo:	RIO BRAVO IFIX 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:	BRFIXCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	365.972,00
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, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451011	Telefones:	11 3133-0350 11 4871-2221 11 3133-0351
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	E-mail:	fii@brltrust.com.br
Competência:	12/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	03..86.4.6/07/0-00	Avenida Chedid Jafet, nº222 - 3º andar	3509-6600
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM	13..48.6.7/93/0-00	Rua Iguatemi, nº151 - 19º andar	3133-0360
1.3	Auditor Independente: RSM Brasil Acal Auditores Independentes	16..54.9.4/80/0-00	Av Francisco Matarazzo, nº 1500 - 11ºandar	2348-1000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM	13..48.6.7/93/0-00	Rua Iguatemi, nº151 - 19º andar	3133-0360
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
	LVBI11	Aquisição para renda	216.367,36	Capital

	XPIN11	Aquisição para renda	700.000,00	Capital
	VISC11	Aquisição para renda	1.981.768,80	Capital
	JSRE11	Aquisição para renda	499.928,76	Capital
	CPTS11B	Aquisição para renda	1.999.925,70	Capital
	XPLG11	Aquisição para renda	2.178.469,00	Capital
	RBVA11	Aquisição para renda	3.557.030,40	Capital
	RBED11	Aquisição para renda	2.543.259,59	Capital
	XPML11	Aquisição para renda	234.605,52	Capital
	RCRB11	Aquisição para renda	1.000.116,81	Capital
	QAGR11	Aquisição para renda	605.700,00	Capital
	VILG11	Aquisição para renda	1.880.895,00	Capital
	VINO11	Aquisição para renda	1.299.972,00	Capital
	BRCR11	Aquisição para renda	619.988,00	Capital
	BRCO11	Aquisição para renda	260.900,00	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 o próximo exercício consiste no aumento da alocação em fundos imobiliários, especialmente os de atuação no mercado de ativos reais. Em função da recente redução na taxa básica de juros, é possível observar que alguns ativos ainda se encontram descontados em relação ao novo patamar de prêmio oferecido hoje pelo CDI. Desta maneira, a gestão acredita que a alocação nestes ativos tem potencial para agregar valor, além também das expectativas de renovatórias e novas locações com valores superiores aos atualmente praticados. Assim, a estratégia perseguida buscará posicionar o Fundo de modo a usufruir da melhora dos fundamentos do mercado imobiliário e, por sua vez, da melhora nos resultados operacionais dos fundos de gestão de ativos reais.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O resultado do Fundo observado em 2019 foi de 34,19% na cota patrimonial ajustada e de 41,45% na cota de mercado ajustada.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O mercado imobiliário soube aproveitar todo o momento positivo para o Brasil em 2019; se o ano começou sem muitas promessas, o segundo semestre surpreendeu a todos pelo otimismo e rápido avanço dos fundamentos, com escalada de preços nas regiões corporativas melhor localizadas de São Paulo e rápida ocupação dos espaços vagos. O ano terminou com algumas regiões praticamente sem vacância, e outras com rápido avanço na ocupação.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	O programa de investimentos para o próximo exercício consiste no aumento da alocação em fundos imobiliários, especialmente os de atuação no mercado de ativos reais. Em função da recente redução na taxa básica de juros, é possível observar que alguns ativos ainda se encontram descontados em relação ao novo patamar de prêmio oferecido hoje pelo CDI. Desta maneira, a gestão acredita que a alocação nestes ativos tem potencial para agregar valor, além também das expectativas de renovatórias e novas locações com valores superiores aos atualmente praticados. Assim, a estratégia perseguida buscará posicionar o Fundo de modo a usufruir da melhora dos fundamentos do mercado imobiliário e, por sua vez, da melhora nos resultados operacionais dos fundos de gestão de ativos reais.			
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 BRESCO - BRCO11	127,50	SIM	33,48%
	FII BC FUND - BRCR11	114,90	SIM	33,94%
	FII CAPI SEC - CPTS11B	109,90	SIM	29,19%
	FII CSHG LOG - HGLG11	189,18	SIM	61,90%
	FII HG REAL - HGRE11	198,00	SIM	47,05%
	FII JS REAL - JSRE11	130,00	SIM	37,06%
	FII JS REAL - JSRE12	117,31	SIM	0,00%
	FII KINEA RI - KNCR11	104,66	SIM	6,30%
	FII KINEA IP - KNIP11	116,44	SIM	14,98%
	FII KINEA - KNRI11	180,25	SIM	43,48%
	FII QUASAR A - QAGR11	106,00	SIM	20,12%
	FII RIOB ED - RBED11	179,01	SIM	35,62%
	FII RIOB ED - RBED13	179,01	SIM	35,62%

	FII RIOB VA CI - RBVA11	150,75	SIM	62,83%
	FII RIOB RC - RCRB11	210,10	SIM	77,52%
	FII VINCILOG - VILG15	140,90	SIM	53,24%
	FII VINC COR - VINO11	65,60	SIM	13,68%
	FII VINCI SC - VISC11	137,01	SIM	43,24%
	FII XP INDL - XPIN11	135,72	SIM	73,38%
	FII XP LOG - XPLG11	136,50	SIM	70,87%
	FII XP MALLS - XPML11	137,92	SIM	41,31%
6.1	Crerios utilizados na referida avaliaao			
	Os fundos de investimentos imobiliarios s3o trazidos ao valor justo atraves da marcaao a mercado.			
7.	Relaao de processos judiciais, nao sigilosos e relevantes			
	Na3o possui informaao apresentada.			
8.	Relaao de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jur3dicas semelhantes, nao sigilosos e relevantes			
	Na3o possui informaao apresentada.			
9.	An3lise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	N/A			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereos (f3sico ou eletr3nico) nos quais os documentos relativos 3a assembleia geral estar3o 3a disposi33o dos cotistas para an3lise:			
	Rua Iguatemi n3 151 193 andar Bairro Itaim Bibi Cidade de S3o Paulo Estado de S3o Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR			
10.2	Indicaao dos meios de comunicaao disponibilizados aos cotistas para (i) a inclu33o de mat3rias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes 3s deliberaoes propostas; (ii) solicitaao de lista de endereos f3sicos e eletr3nicos dos demais cotistas para envio de pedido p3blico de procuraao.			
	O comunicado, envio, divulgaao e/ou disponibilizaao, pelo Administrador, de quaisquer informaoes, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigaao esteja disposta no Regulamento ou na regulamentaa3o vigente, ser3 realizado por meio de correio eletr3nico (e-mail). Quaisquer informaoes referentes ao Fundo poder3o ser solicitadas pelo e-mail juridico.fundos@brltrust.com.br e pelo portal de Relacionamento com Investidores, no endereao www.brltrust.com.br.			
10.3	Descriao das regras e procedimentos aplic3veis 3a participaao dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovaao da qualidade de cotista e representaao de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realizaao de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participaao 3a dist3ncia e envio de comunicaao escrita ou eletr3nica de voto.			
	A convocaao da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de anteced3ncia no caso de Assembleias Gerais Ordin3rias e com pelo menos 15 (quinze) dias de anteced3ncia no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordin3rias, contado o prazo da data de comprovaao de recebimento da convocaao pelos Cotistas.			
10.3	Pr3ticas para a realizaao de assembleia por meio eletr3nico.			
	As deliberaoes da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poder3o ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletr3nico (e-mail), com confirmaao de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo m3ximo de 30 (trinta) dias.			
11.	Remuneraao do Administrador			
11.1	Pol3tica de remuneraao definida em regulamento:			
	O FUNDO pagar3 ao ADMINISTRADOR a seguinte taxa de administraao: • 0,40% (quarenta cent3simos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na m3dia di3ria da cotaao de fechamento das suas cotas de emiss3o, no m3s anterior ao do pagamento da taxa de administraao pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos 3ltimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias 3teis, observada uma remuneraao m3nima equivalente a R\$30.000,00 (trinta mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir da Data de In3cio , pela variaao positiva do IGP-M/FGV, durante os primeiros 180 dias SP - 26110895v1 18 contados da data da posse do ADMINISTRADOR ou at3 a data de liquidaao da integralizaao de cotas objeto de nova emiss3o pelo Fundo, o que ocorrer primeiro; • 0,80% (oitenta cent3simos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na m3dia di3ria da cotaao de fechamento das suas cotas de emiss3o no m3s anterior ao do pagamento da taxa de administraao pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos 3ltimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias 3teis, observada uma remuneraao m3nima equivalente a R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir da Data de In3cio, pela variaao positiva do IGP-M/FGV, a partir de 181 dias contados da data da posse do ADMINISTRADOR ou a partir do primeiro dia imediatamente ap3s a data de liquidaao de integralizaao de cotas objeto de nova emiss3o pelo Fundo, o que ocorrer primeiro. Al3m da taxa de Administraao, o Fundo pagar3 semestralmente uma taxa de performance equivalente a 20% sobre o rendimento que exceder a variaao do IFIX no per3odo			
	Valor pago no ano de refer3ncia (R\$):	% sobre o patrim3nio cont3bil:	% sobre o patrim3nio a valor de mercado:	
	348.026,19	0,86%	0,86%	

12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Danilo Christóforo Barbieri	Idade:	39		
	Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847		
	E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	Administração 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	1.838,00	287.255,00	78,49%	74,66%	3,83%
	Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	1,00	78.709,00	21,51%	0,00%	21,51%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	VISC14	aquisição	16/09/2019	1.627.020,00	05/08/2019	BRL TRUST DTVM S.A.
	VISC11	aquisição	16/09/2019	354.749,00	05/08/2019	BRL TRUST DTVM S.A.
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 https://www.brtrust.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.brtrust.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
----	---