

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII	CNPJ do Fundo:	15.006.286/0001-90
Data de Funcionamento:	20/04/2012	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRNGOCTF003	Quantidade de cotas emitidas:	2.676.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Passiva	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 - CJ 32- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	72..60.0.0/26/0-00	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B Cj 32	11 - 3509-6641
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	67.755.217/0010-10	Rua Verbo Divino 1400, Cj 101 - PTS 201 e 301 - Chac Sto Antonio - São Paulo /SP	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: Matchpoint Gestão Imobiliária LTDA.	30.673.777/0001-88	Avenida Queiroz Filho, 1560 - Vila Leopoldina Vista Verde Offices, Torre Rouxinol - Cj 101 São Paulo/SP	(11) 3834-2173
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: Para os exercícios seguintes, o programa de investimento previsto pelo Fundo consiste na manutenção da sua participação no Condomínio Edifício Rio Negro, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, no Município de Barueri, Estado de São Paulo, compostos por unidades integrantes do: (i) imóveis localizados no Edifício Padauri - Bloco B do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, (ii) imóveis localizados no Edifício Demini - Bloco C (iii); imóveis ("lojas") localizados no bloco A; imóvel composto pelo bloco E ("Deck Park").			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O resultado do Fundo no período foi de R\$ 25 milhões (R\$ 11 milhões em 2020). Os principais fatores que impactaram o resultado do fundo foram o resultado líquido com propriedades para investimento, totalizando R\$ 13 milhões (R\$ 15 milhões em 2020), bem como o resultado com ajuste a valor justo no montante de R\$ (37) milhões (R\$ (3,6) milhões em 2020).			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O ano de 2021 foi marcado pela recuperação econômica com o início das campanhas de vacinação em todo o mundo. O Brasil, ainda que atrasado nesse processo, também iniciou a imunização de sua população. A retomada da economia foi mais lenta do que o esperado. As cadeias de suprimentos globais, devido a problemas logísticos, não foram capazes de voltar rapidamente a seu funcionamento pré-pandemia. A demanda, por outro lado, estava aquecida, fomentada por grandes programas de suporte de renda para mitigar os efeitos da pandemia, por um consumo reprimido e pela gradual abertura. O resultado dessa combinação foram altos índices de inflação no Brasil e no mundo. No cenário doméstico tivemos um dos mais rápidos apertos monetários de nossa história, com uma Selic partindo de 2% em janeiro e atingindo a marca 9,25% no final do ano. Apesar da alta veloz dos juros, o IPCA atingiu os dois dígitos ao marcar 10,38% em dezembro. Além dos problemas atrelados a reabertura e ao processo de recuperação econômica, o cenário fiscal não deu trégua. Os gastos para combater os efeitos da Covid diminuíram, mas continuaram a existir ao longo de parte do ano. A mudança do teto de gastos, entretanto foi o maior risco adicionado ao cenário fiscal brasileiro. A principal mudança foi a alteração no cálculo da inflação relevante para cálculo do teto, na PEC dos precatórios, que retirou o pagamento das dívidas judiciais do da conta do teto de gastos, também tem repercussões. Há dois riscos dessas mudanças. O primeiro deles é a perda de credibilidade do arcabouço fiscal que tínhamos. O segundo é de uma acumulação de precatórios no futuro. Esses efeitos foram refletidos pelas curvas de juros e pelas expectativas de inflação que precificaram o aumento do risco. No mercado imobiliário, o ano foi positivo, a despeito do cenário de juros mais altos. Os empréstimos imobiliários subiram 46% em 2021, puxados pelos financiamentos com recursos da poupança. Não só empréstimos cresceram, mas as vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo também avançaram 28,5% no ano. O IFIX, por outro lado ficou próximo a estabilidade. Em contrapartida, o número de investidores em fundos imobiliários chegou a 1,5 milhões. Para 2022, o cenário não é o mesmo. A queda da atividade e a continuidade do ciclo de aperto monetário devem penalizar os investimentos. Por outro lado, as atividades presenciais devem continuar o processo de retomada ao longo do ano.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Ao longo de 2022 esperamos que a superação da crise mundial causa pela COVID-19 ocorra de maneira mais acelerada no país, com a gradual e crescente imunização da população brasileira através das vacinas. Desta forma, entendemos que o ritmo de atividade e consumo aumente concomitantemente com a melhora na do cenário de risco. Para o mercado imobiliário, a maior estabilidade do cenário econômico se traduz em um maior fluxo de pessoas tanto nos ambientes de consumo como shoppings, quanto em ambientes corporativos, através de empresas mais confiantes e seguras, possibilitando maiores investimentos em capital humano e em espaços para a atividade de escritório. O empreendimento do fundo registra resiliência nos momentos mais agravantes da crise, a medida em que mantém grande parte dos locatários em seu portfólio, e também se beneficia da melhora do cenário econômico, principalmente pela sua localização privilegiada em Alphaville.			
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\$)		
	Edifício Rio Negro - Torres Padauri e Demini		229.700.000,00	SIM
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., emissora do laudo de avaliação dos imóveis para o ano de 2020 externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, realizou a marcação a valor de mercado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base Novembro de 2021 (dezembro em 2020). A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2020 e 2019 foi a seguinte: Para a avaliação deste imóvel, a empresa avaliadora utilizou o método de renda, ajustado pelo Administrador considerando os custos das edificações projetadas. Para os imóveis avaliados, existe um contrato built-to-suit, onde o Fundo (proprietário do terreno) se dispõe a construir o empreendimento (com auxílio de uma construtora a ser contratada, para executar as obras de construção do Empreendimento) e, dessa forma, alugar para o locatário, cobrando um valor de locação por um período estabelecido de 180 meses iniciado em dezembro de 2011. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) receitas operacionais projetadas; (b) despesas operacionais projetadas, tais como IPTU e Condomínio vacância entre contratos de 3 meses e considerando renovações de contratos de 75% (mesmo em 2020), Comissão de Locação, Comissão de Venda 2% valor da venda (mesmo em 2020), Gestão de Locação, Fundo de Reposição de Ativo, (c) Valor de Saída de Investimento, aplicando o taxa de capitalização de 8,25% a.a. (8,00% a.a. em 2020), (d) taxa de desconto 8,75% a.a. (9,00% a.a. em 2020).			
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 e-mails: fiirionegro@riobravo.com.br, administracaofii@riobravo.com.br e ri@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:				
	A Administradora receberá pelos serviços prestados ao Fundo uma taxa de administração e custódia de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo ou um mínimo de R\$ 25 mensais corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que venha a substituí-lo, calculado diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis. A remuneração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencimento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. Na taxa de administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, podendo esta ser paga diretamente pelo Fundo ao Gestor. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 599 (R\$ 547 em 2020) e representou 0,23% (0,20% em 2020) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a administradora em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 45 (R\$ 47 em 2020), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	599.193,31	0,26%	0,42%	
12. Governança				
12.1 Representante(s) de cotistas				
	Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	56
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	8930378854
	E-mail:	CORRESPONDENCIA@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	De 2015 até 2018	Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários
	Rio Bravo Investimentos	Desde 2019	Chief Executive 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	14.895,00	2.676.000,00	100,00%	95,56%	4,44%
	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
----	---