

Informe Anual

Nome do Fundo:	RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL FEEDER FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	35.689.670/0001-41
Data de Funcionamento:	28/02/2020	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRRCFR01M17	Quantidade de cotas emitidas:	323.197,90
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:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	22/11/2025	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.brltrust.com.br	E-mail:	fii@brltrust.com.br
Competência:	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RBR Gestão de Recursos Ltda	18.259.351/0001-87	Av. Cardoso de Melo, 1340, 7º Andar - CEP 04548-004 - São Paulo, SP	(11) 4083-9144
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: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	Av Presidente Juscelino Kubitschek 1909, 1909, Vila Nova Conceição - São Paulo - SP, CEP: 04.543-907	(11) 2572-6423
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
	FII BARIGUI - BARI11	Aquisição para renda	1.189.877,10
	FII BC FUND - BRRCR11	Aquisição para renda	623.487,24
	FII HG REAL - HGRE14	Aquisição para renda	162.809,00
	FII JS REAL - JSRE11	Aquisição para renda	875.710,98
	FII KINEA RI - KNCR11	Aquisição para renda	3.275.517,40
	FII RBRALPHA - RBRF11	Aquisição para renda	1.972.758,40
	FII RBR LOG - RBRL11	Aquisição para renda	106.602,00
	FII RBR LOG - RBRL13	Aquisição para renda	3.004.149,00
	FII RBRHGRAD - RBRR11	Aquisição para renda	486.809,60
	FII RIOB RC - RCRB11	Aquisição para renda	244.314,00
	FII TELLUS PROP - TEPP11	Aquisição para renda	1.014.260,78
	FII VALREIII - VGIR11	Aquisição para renda	2.201.904,96
	FII XP LOG - XPLG11	Aquisição para renda	620,00
	FII XP LOG - XPLG13	Aquisição para renda	124,00
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 como objetivo o investimento em Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs), sejam eles fundos de fundos, fundos de CRI (carteiras de recebíveis) ou fundos de "tijolo" garantindo renda e ao mesmo tempo liquidez para futuro investimento do capital no fundo de Desenvolvimento Comercial FII RBR 1724 - Fundo de Desenvolvimento Comercial. O fundo de desenvolvimento comercial por sua vez tem por objetivo investir no desenvolvimento (incorporação) de prédios comerciais exclusivamente na cidade de São Paulo com destinação de venda futura dos ativos.		
4.	Análise do administrador sobre:		
4.1	Resultado do fundo no exercício findo		
	No exercício social findo em 31/12/2020, o Fundo, foi apurado o lucro e ou (prejuízo) no montante de R\$ 1.153.768,84, sendo as principais rubricas são: Resultado com cotas de fundos imobiliários (FIIs) no valor de R\$ 114.770.31,39; outras receitas no valor de R\$ 2.297.774,72 e as demais despesas no valor de R\$ 12.621.037,27		

4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo
	O ano de 2020 foi especialmente desafiador e atípico sob todos os pontos de vista. As expectativas e projeções dos mais diversos setores da economia tiveram que ser reavaliadas a partir de março quando o mundo se viu diante da pandemia da COVID-19. Com o mercado de FIIs não foi diferente e também sofreu com o cenário macroeconômico e mundial apresentando muita oscilação e queda no Ifix de 15,84% no mês de março. Ao longo do ano índices positivos foram ficando mais recorrentes encerrando em dezembro de 2020 com uma alta de 2,19% no mês. Essa oscilação se deve especialmente à pandemia em si e à crise de confiança generalizada. Os fundos que sofreram mais com a pandemia foram os que compõe em suas carteiras shoppings e prédios corporativos diante das incertezas do lockdown e mudança de comportamento dos mercados que compõe tais papéis. O IGP-M acumulado, base de reajuste dos contratos de locação, fechou 2020 com alta de mais de 23%. O CDI, que costuma acompanhar a inflação, apresentou alta de apenas 2,75% no ano. Taxa de juros baixas costumam impulsionar a indústria de fundos imobiliários, pois eles se apresentam como uma alternativa de investimento mais rentável que a renda fixa, mas o por outro lado as incertezas do cenário de pandemia afetaram bastante a indústria de fundos nestes últimos meses.
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira
	Dentro da estratégia do feeder entendemos como um ponto importante é seguir lendo de forma correta o ciclo imobiliário mantendo a alocação entre fundos de CRI (carteira de recebíveis) e de tijolo. Sendo que neste último buscando boas oportunidades de ativos cujas cotas estejam precificadas abaixo do custo de reposição, apresentando, assim, possibilidades de ganho real na sua aquisição. Ainda dentro do cenário de pandemia e lockdown no contexto dos fundos de tijolo é importante manter o olhar atento para vacância dos ativos que compõem a carteira e à correção dos contratos, especialmente aqueles corrigidos pelo IGP-M, que podem representar correções expressivas no aluguel, mas também renegociações de contratos ou devoluções. Os fundos de CRI indexados a inflação podem ser boas alternativas para 2021, uma vez que já começam a capturar uma inflação mais alta, fruto do choque de oferta e alta do dólar no último ano. De acordo com o Boletim Focus emitido pelo BCB em 12/03/21 a previsão da Selic em 2021 alterou de 4% para 4,5%, o que já leva em conta este cenário traçado por nós.
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:
	Ver anexo no final do documento. Anexos

	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\$)		
6.	FII BARIGUI - BARI11	1.189.877,10	SIM	0,00%
	FII BC FUND - BRCR11	623.487,24	SIM	0,00%
	FII HG REAL - HGRE14	162.809,00	SIM	0,00%
	FII JS REAL - JSRE11	875.710,98	SIM	0,00%
	FII KINEA RI - KNCR11	3.275.517,40	SIM	0,00%
	FII RBRALPHA - RBRF11	1.972.758,40	SIM	0,00%
	FII RBR LOG - RBRL11	106.602,00	SIM	0,00%
	FII RBR LOG - RBRL13	3.004.149,00	SIM	0,00%
	FII RBRHGRAD - RBRR11	486.809,60	SIM	0,00%
	FII RIOB RC - RCRB11	244.314,00	SIM	0,00%
	FII TELLUS PROP - TEPP11	1.014.260,78	SIM	0,00%
	FII VALREIII - VGIR11	2.201.904,96	SIM	0,00%
	FII XP LOG - XPLG11	620,00	SIM	0,00%
	FII XP LOG - XPLG13	124,00	SIM	0,00%

6.1	Critérios utilizados na referida avaliação
	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 transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os fundos de investimentos imobiliários são trazidos ao valor justo através da marcação a mercado.

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:
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.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.
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (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	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 convocação 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 comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (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.	Remuneração do Administrador
------------	-------------------------------------

11.1	Política de remuneração definida em regulamento:	
	A ADMINISTRADORA receberá uma taxa de administração equivalente ao somatório de: I. um valor variável equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do FUNDO, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o montante mínimo e o montante fixo previstos nos parágrafos primeiro e segundo abaixo, a ser destinado à ADMINISTRADORA pela administração, controladoria, custódia e escrituração do FUNDO (“Taxa de Administração Específica”); e II. um valor variável equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do FUNDO, excluído o valor do patrimônio líquido diário do FUNDO que estiver investido em cotas do RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ/ME nº 34.736.474/0001-18) (“FII RBR Desenvolvimento”), à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao Gestor pela gestão do FUNDO (“Taxa de Gestão”, quando mencionada em conjunto com a Taxa de Administração Específica, ora denominados, em conjunto, a “Taxa de Administração”).	
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:
	245.756,49	0,78%
		% sobre o patrimônio a valor de mercado:
		0,78%

12.	Governança
------------	-------------------

12.1	Representante(s) de cotistas
	Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII			
Nome:	Danilo Christófaró Barbieri	Idade:	41
Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	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	44,00	193.299,00	59,81%	59,81%	0,00%
	Acima de 5% até 10%	6,00	129.901,00	40,19%	40,19%	0,00%
	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.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
----	---