

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII SIA CORPORATE	CNPJ do Fundo:	17.311.079/0001-74
Data de Funcionamento:	19/03/2014	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRSAICCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	1.429.740,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para 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:	BRB DTVM SA	CNPJ do Administrador:	33.850.686/0001-69
Endereço:	Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, , n/a, 2º Andar- Brasília- Brasília- DF- 70040250	Telefones:	61 3409-2025
Site:	www.brb.com.br	E-mail:	relacionamento@dtvm.brb.com.br
Competência:	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BRB DTVM - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	33.850.686/0001-69	Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º Andar	(61)3409-2045
1.2	Custodiante: BRB DTVM - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	33.850.686/0001-69	Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º Andar	(61)3409-2017
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	61..36.6.9/36/0-01	Setor Hoteleiro Sul - Quadra 06, Conjunto A, bloco A - 1o. andar - Sala 105, Brasília - DF.	(61) 2104-0100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRB DTVM - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	33.850.686/0001-69	Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º Andar	(61)3409-2039
1.6	Consultor Especializado: TRK ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA	22..41.4.5/42/0-00	SHIS/CL QI 9/11 Bl E Loja 11 – Bairro Lago Sul, Brasília-DF	(61) 98450-2912
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: TRK ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA	22..41.4.5/42/0-00	SHIS/CL QI 9/11 Bl E Loja 11 – Bairro Lago Sul, Brasília-DF	(61) 98450-2912
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
	Não houve aquisição de imóveis no período	Não houve aquisição de imóveis no período	0,00	nenhuma
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: Não possui informação apresentada.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Devido à vacância do imóvel, o Fundo não recebeu em 2020 receita de locação do empreendimento, o que prejudicou o resultado do Fundo no exercício. O Prejuízo de R\$ 1 milhão de reais se deu principalmente em decorrência das despesas fixas do imóvel, como taxa de condomínio e IPTU.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O ano de 2020 começou de forma bastante esperançosa para o mercado imobiliário corporativo. No segundo semestre de 2019, pesquisas			

	apontaram grande procura em várias capitais, principalmente por lajes corporativas de alto padrão. Em paralelo, a construção civil também apresentou números empolgantes. Em 2019, o PIB (Produto Interno Bruto) do setor teve aumento de 0,3% – o primeiro crescimento nos últimos cinco anos. No entanto, toda essa “onda” de otimismo foi quebrada pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19). Diante de um cenário de crise econômica e do avanço do home office, a taxa de vacância de escritórios em SP, mercado que tomamos como referência por ter números consolidados, atingiu patamares superiores a 19% impactando fortemente os Fundos Imobiliários Segundo pesquisa da consultoria internacional JLL, a taxa de vacância dos imóveis vem subindo desde o surgimento do novo coronavírus: passou de 17,3% no segundo trimestre de 2020 para 19,4% no terceiro trimestre, em média. Desde o segundo trimestre, a taxa de absorção líquida, ou seja, a diferença entre o que as empresas ocupavam e passaram a ocupar, vem sendo negativa. Ou seja, mais imóveis são devolvidos e empresas optam por alugar áreas menor. Essa redução na procura pelos imóveis comerciais e a diminuição da atividade da construção civil refletiu - se em uma queda de 7% do PIB do setor de construção civil.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira A busca das empresas por escritórios e novos espaços está diretamente ligada à atividade produtiva. Em um período de crise sem precedentes como o que estamos vivendo, o que podemos dizer é que os impactos no curto prazo para o mercado de escritórios são inevitáveis e fazer qualquer previsão além disso, neste cenário, é bastante desafiador. De forma geral, o mercado tem sofrido um movimento de absorção negativa, porém, esta movimentação pode ser interessante para o ativo do Praça Capital. Considerando que temos espaços a partir de 500m2, nossa aposta é que possamos prospectar empresas maiores que precisam se adequar à nova realidade. Além disso, o ativo objeto do FII SIA CORPORATE possui uma localização próxima das entidades do Governo do Distrito Federal e do próprio Governo Federal, geram perspectiva positiva para ocupação das lajes corporativas relacionadas ao empreendimento imobiliário.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. <u>Anexos</u>		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Praça Capital - Bloco 02, pavim. 1 a 5, conj. 001 e loja 08	73.780.000,00	SIM
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração dois métodos de avaliação previstos pelas normas ABNT, são eles o método comparativo e o de capitalização de renda. O método comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha, as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido. De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, equivalência de situação, de tempo, características, no tratamento de dados da amostra, tratamento por fatores, homogeneização por fatores e critérios e tratamento científico, usando-se toda a evidência possível. A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios no segmento. O método de capitalização de renda determina a capacidade de geração de receita da propriedade através da comparação de ofertas de locação de imóveis similares na circunvizinhança, que é capitalizada (dividida) por uma taxa de capitalização de mercado para formar o valor de mercado para venda. Nesta avaliação para determinação de valor de venda, utilizamos o Método da Capitalização da Renda partindo do valor de mercado para locação do imóvel determinado pelo Comparativo de Dados de Mercado de Locação. Foi Aplicado o valor unitário de área privativa a taxa de 8,0% ao ano, que conforme entendimento e baseado nas análises efetuadas é uma taxa pela qual investidores poderiam se interessar, ao adquirir o imóvel para renda		
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: Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º andar. www.brb.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. site do administrador (www.brb.com.br), site da CVM, site da IBOVESPA e e-mail aos COTISTAS.		
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 para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista e pela divulgação no site da CVM e da IBOVESPA, contendo obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e o código de acesso à sala de teleconferência para os cotistas que não poderão comparecer pessoalmente. A comprovação da qualidade de cotista é feita por um relatório contendo a relação de todos os cotistas e seus respectivos percentuais de participação nas cotas. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de correspondência eletrônica, enviando manifestação de voto digitalizada devidamente preenchida e assinada. Após recebidas todas as manifestações de votos, encaminhamos à GEDIS para proceder a conferência das assinaturas e a qualificação dos representantes dos cotistas que assinaram. Os votos serão computados em ata com as devidas ressalvas, caso existam.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante convocação por meio de correspondência eletrônica (e-mail) encaminhada a cada Cotista que possua cadastro atualizado junto à administrador do Fundo, publicação em portal de notícias, publicação no site do Administrador e publicação junto à B3 e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica “assuntos gerais” haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), ou seja, das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração e		

provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo e será dividida entre o Administrador e o Gestor, conforme o estabelecido no Contrato de Gestão. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o Auditor Independente, o Avaliador e a empresa prestadora dos serviços de Gestão de Locação, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando incluídas na Taxa de Administração.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
275.641,39	0,35%	0,55%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	EMERSON VASCONCELOS RIZZA	Idade:	
Profissão:	DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS	CPF:	701.712.891-53
E-mail:	ddiart@dtvm.com.br	Formação acadêmica:	Adm de Empresas com Esp. Control. Financ.
Quantidade de cotas detidas do FII:	1.429.740,00	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:	16/09/2020

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
Banco de Brasília S.A	out17 a set20	SUPERINTENDENTE	Serviços Qualificados e Adm Fiduciária
Banco de Brasília S.A	out15 a out17	SUPERINTENDENTE	Operações de Crédito Cosignado e Veículos

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	53,00	169.642,00	11,87%	11,82%	0,05%
Acima de 5% até 10%	2,00	226.875,00	15,87%		15,87%
Acima de 10% até 15%	4,00	678.266,00	47,44%		47,44%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%	1,00	354.957,00	24,83%		24,83%
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 fatos relevantes será ampla e imediata de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo. As informações serão divulgadas no site da CVM e na página do fundo, por meio do link <https://novo.brb.com.br/para-voce/investimentos/fundos/fundos-imobiliarios/>

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.

As Cotas poderão ser registradas para negociação em mercados organizados ou ser negociadas e transferidas privadamente desde que comunicação prévia ao Administrador do Fundo.

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.

Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto. Ainda que não compareçam à Assembleia

	<p>Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.</p>
15.4	<p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>Emerson Vasconcelos Rizza - Diretor de Administração de recursos de terceiros; Tiago Coli Dantas - Superintendente de Administração de Recursos de terceiros; Tiago Arruda Diniz Moraes, Gerente de área.</p>
16.	<p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo.</p>

Anexos	
<u>5.Riscos</u>	

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
----	---