

Informe Anual

Nome do Fundo:	RIO BRAVO 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:	BRRBFCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	3.749.215,00
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, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	Telefones:	(11)31330350
Site:	www.brtrust.com.br	E-mail:	juridico.fii@brtrust.com.br
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	03.864.607/0001-08	Avenida Chedid Jafet, nº222 - 3º andar	(11) 3509-6600
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: RSM Brasil Acal Auditores Independentes	16.549.480/0001-84	Av Francisco Matarazzo, nº 1500 - 11ºandar	(11) 2348-1000
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	Origem dos recursos
	FII BLUECAP - BLCF11	Aquisição para renda	15.399.898,33	Capital
	FII BRESO - BRFO11	Aquisição para renda	7.094.476,35	Capital

FII BC FUND - BRRCR11	Aquisição para renda	16.045.978,10	Capital
FII BTLG - BTLG11	Aquisição para renda	5.901.540,25	Capital
FII CORE MET - CORM11	Aquisição para renda	5.654.900,00	Capital
FII CAPI SEC - CPTS11	Aquisição para renda	10.809.444,81	Capital
FII VBI CRI - CVBI11	Aquisição para renda	4.844.264,70	Capital
FII GUARDIAN - GALG11	Aquisição para renda	2.773.720,00	Capital
FII CSHG URB - HGRU11	Aquisição para renda	5.970.196,78	Capital
FII IRIDIUM - IRDM11	Aquisição para renda	3.759.207,91	Capital
FII IRIDIUM - IRDM13	Aquisição para renda	1.020.143,25	Capital
FII IRIDIUM - IRDM14	Aquisição para renda	1.039.295,25	Capital
FII JS REAL - JSRE11	Aquisição para renda	5.214.648,89	Capital
FII KINEA RI - KNCR11	Aquisição para renda	2.736.995,31	Capital
FII KINEA IP - KNIP11	Aquisição para renda	7.000.010,57	Capital
FII KINEA SC - KNSC11	Aquisição para renda	3.300.030,44	Capital
FII LEGATUS - LASC11	Aquisição para renda	15.400.000,00	Capital
FII LOFT II - LFTT11	Aquisição para renda	1.656.500,00	Capital
FII MAUA - MCCI11	Aquisição para renda	2.000.083,47	Capital
FII MAXI REN - MXRF11	Aquisição para renda	22.000.000,00	Capital
FII OURI JPP - OUJP11	Aquisição para renda	5.000.090,49	Capital
FII VBI PRI - PVBI11	Aquisição para renda	7.720.700,00	Capital
FII RIOB ED - RBED11	Aquisição para renda	13.207.377,69	Capital
RIO BRAVO HIGH YIELD FII - RBHY11	Aquisição para renda	809.518,17	Capital
FII RIOB RR - RBRS11	Aquisição para renda	5.300.000,00	Capital
FII RBR PCRI - RBRY11	Aquisição para renda	8.249.334,50	Capital
FII RIOB VA CI - RBVA11	Aquisição para renda	16.562.147,15	Capital
FII RIOB RC - RCRB11	Aquisição para renda	20.744.996,08	Capital
FII SDI LOG - SDIL11	Aquisição para renda	8.367.952,06	Capital
FII VALREIII - VGIR11	Aquisição para renda	4.285.775,42	Capital
FII VINCILOG - VILG11	Aquisição para renda	13.118.832,63	Capital
FII VINCI SC - VISC11	Aquisição para renda	5.949.510,75	Capital
FII VINCI UB - VIUR11	Aquisição para renda	5.100.000,00	Capital
FII VERS CRI - VSLH11	Aquisição para renda	4.512.266,55	Capital
FII XP INDL - XPIN11	Aquisição para renda	3.388.698,29	Capital
FII XP LOG - XPLG11	Aquisição para renda	12.071.417,99	Capital
FII XP MALLS - XPML11	Aquisição para renda	8.621.853,10	Capital
RB CAPITAL SA - CRI_15I0011480	Aquisição para renda	153.888,37	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 os próximo exercício consiste no aumento de alocações em fundos imobiliários, especialmente no mercado de ativos reais que busquem retornos de longo prazo, e ao mesmo tempo buscando consistência. A gestão acredita que a volatilidade apresentada no curto prazo se mostra um ótimo momento para fazer alocações abaixo, ou próximo, do custo de reposição dos ativos visando a apreciação no longo prazo.
4.	Análise do administrador sobre:
4.1	Resultado do fundo no exercício findo
	No exercício social findo em 31/12/2021, o Fundo, foi apurado o prejuízo no montante de R\$ 8.813.228,19.
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo
	2020 foi um ano de profunda retração econômica devido à pandemia do Covid-19. Para reduzir o impacto da crise, o governo federal lançou diversos programas para garantir renda e emprego que se mostraram muito eficazes e que impulsionaram principalmente o consumo. O impacto fiscal foi grande e a dívida pública deve alcançar 90% do PIB neste ano. Por isso, 2021 será um ano fundamental para avançar em medidas como a PEC emergencial e reforma administrativa. A inflação, devido ao excesso de demanda causado pelo auxílio emergencial, aos preços internacionais de commodities e à depreciação do real, subiu para 4,52% (ante 4,31% em 2019), acima da meta de inflação de 2020 (4%). Os estímulos fiscais foram acompanhados de estímulos monetários sem precedentes. A SELIC que iniciou o ano em 4,5%, foi reduzida para 2%, uma nova mínima histórica. O nível recorde da SELIC impulsionou também os empréstimos imobiliários, que cresceram 12% em 2020 e que foram aplicados em aquisições e reformas de imóveis com a implementação do home office. Segundo o Sindicato da Habitação (Secovi), houve um crescimento de 4,5% nas vendas de unidades residenciais em comparação com 2019. Apesar da expansão residencial, a pandemia teve um impacto negativo sobre a ocupação de prédios comerciais. Segundo a

	consultoria Buildings, no mercado de locação, os imóveis corporativos de São Paulo atingiram 20% de vacância em 2020, frente aos 15% de vacância em 2019. Acreditamos que esse efeito seja temporário e esse mercado deve se recuperar gradualmente em 2021 com o retorno aos escritórios. A pandemia também prejudicou a performance dos fundos imobiliários em 2020. O IFIX chegou a perder 33% no pior momento da pandemia e mesmo com a recuperação ao final do ano, encerrou 2020 12% abaixo do nível máximo atingido no início do ano. Ao mesmo tempo, com a SELIC no nível historicamente baixo, houve aumento de 82% no número de investidores em FII, que chegou a 1,1 milhões de indivíduos.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	A perspectiva para o próximo período consiste no balanceamento da carteira, buscando manter a distribuição de 70% em fundos de tijolos de 30% em fundos de CRI. Apesar do cenário desafiador no ano passado, a gestão acredita que alguns fundos continuam descontados, gerando oportunidade de alocação. Lembrando que o fundo possui a estratégia de ganhos no longo prazo, portanto, as análises permanecem sendo fundamentalistas e as alocações validadas no rigoroso comitê com os sócios.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RB CAPITAL SA - CRI_15I0011480</td><td>129.650,90</td><td>SIM</td><td>-15,75%</td></tr> </tbody> </table>			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\$)	RB CAPITAL SA - CRI_15I0011480	129.650,90	SIM	-15,75%
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\$)												
RB CAPITAL SA - CRI_15I0011480	129.650,90	SIM	-15,75%										
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 e a marcação de preço dos títulos de crédito privado (CRI) é feita na curva do papel.												
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:												
	O FUNDO pagará ao ADMINISTRADOR a seguinte taxa de administração: 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas de emissão, no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observada uma remuneração mínima equivalente a R\$30.000,00 (trinta mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir da Data de Início, pela variação positiva do IGP-M/FGV, durante os												

primeiros 180 dias contados da data da posse do ADMINISTRADOR ou até a data de liquidação da integralização de cotas objeto de nova emissão pelo Fundo, o que ocorrer primeiro; 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas de emissão no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observada uma remuneração mínima equivalente a R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir da Data de Início, pela variação positiva do IGP-M/FGV, a partir de 181 dias contados da data da posse do ADMINISTRADOR ou a partir do primeiro dia imediatamente após a data de liquidação de integralização de cotas objeto de nova emissão pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
1.857.617,89	0,73%	0,87%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Danilo Christóforo Barbieri	Idade:	42
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

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	22.134,00	3.749.215,00	100,00%	88,73%	11,26%
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.

	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.brltrust.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.brltrust.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
----	---