

Informe Anual

Nome do Fundo:	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	30.647.758/0001-87
Data de Funcionamento:	16/12/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBHGCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	1.727.582,00
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:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS 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:	juridico.fii@brltrust.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	03.864.607/0001-08	Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP	(11) 3509-6655
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 ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S	07.377.136/0001-64	Francisco Matarazzo Avenue, 1500 – 11th floor – New York Tower – Água Branca – São Paulo /SP	(11) 2117-1301
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
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 NAVI RESIDENCIAL	Benefícios Futuros	959.307,53	Capital

	FII CANVAS	Benefícios Futuros	999.000,00	Capital
	FII CAPI SEC	Benefícios Futuros	251.084,26	Capital
	FII GLPG CRI	Benefícios Futuros	2.552.660,47	Capital
	FII RIOB FF	Benefícios Futuros	456.568,59	Capital
	FII RIO BRAVO HIGH YIELD	Benefícios Futuros	341.412,22	Capital
	FII RBRHGRAD	Benefícios Futuros	203.892,32	Capital
	CRI_19L0840477	Benefícios Futuros	7.161.438,31	Capital
	CRI_19L0840477	Benefícios Futuros	1.500.788,24	Capital
	CRI_19L0909256	Benefícios Futuros	12.253.074,74	Capital
	CRI_19L0909950	Benefícios Futuros	3.895.882,63	Capital
	CRI_20A0982855	Benefícios Futuros	1.242.733,31	Capital
	CRI_20E0896474_DU	Benefícios Futuros	3.375.903,89	Capital
	CRI_20F0849801	Benefícios Futuros	662.106,00	Capital
	CRI_20G0800227_DU2	Benefícios Futuros	1.054.332,65	Capital
	CRI_20I0135149_DU5	Benefícios Futuros	3.511.194,19	Capital
	CRI_20I0135149_DU5	Benefícios Futuros	3.375.387,19	Capital
	CRI_20K0549411	Benefícios Futuros	2.833.098,47	Capital
	CRI_21B0544455	Benefícios Futuros	2.594.547,34	Capital
	CRI_21D0457416	Benefícios Futuros	6.717.787,49	Capital
	CRI_21F0568504	Benefícios Futuros	6.614.880,60	Capital
	CRI_21F0568504	Benefícios Futuros	1.001.021,53	Capital
	CRI_21F0569265	Benefícios Futuros	1.000.214,44	Capital
	CRI_21F0950009	Benefícios Futuros	2.038.141,80	Capital
	CRI_21F0968888	Benefícios Futuros	2.792.638,62	Capital
	CRI_21F0968888	Benefícios Futuros	71.107,25	Capital
	CRI_21F0968888	Benefícios Futuros	478.896,74	Capital
	CRI_21H0891311	Benefícios Futuros	14.613.103,61	Capital
	CRI_21I0605705	Benefícios Futuros	2.500.439,07	Capital
	CRI_21K0058017	Benefícios Futuros	2.057.627,84	Capital
	CRI_21K0058017	Benefícios Futuros	2.001.564,88	Capital
	CRI_21K0912321	Benefícios Futuros	1.033.683,88	Capital
	CRI_21K0912321	Benefícios Futuros	741.240,40	Capital
	CRI_21L0823062	Benefícios Futuros	2.036.444,47	Capital
	CRI_21L0905775	Benefícios Futuros	6.994.550,29	Capital
	CRI_22B0555782_DU2	Benefícios Futuros	1.000.000,00	Capital
	CRI_22B0555800_DU2	Benefícios Futuros	1.000.000,00	Capital
	CRI_22B0939300	Benefícios Futuros	2.001.724,24	Capital
	CRI_22E0591830	Benefícios Futuros	1.500.000,00	Capital
	CRI_22E1285202	Benefícios Futuros	1.800.000,00	Capital
	CRI_22E1285202	Benefícios Futuros	8.254.718,27	Capital
	CRI_22I1293391	Benefícios Futuros	2.000.000,00	Capital
	CRI_22I1431171	Benefícios Futuros	2.000.000,00	Capital
	CRI_22I1658293	Benefícios Futuros	2.000.000,00	Capital
	JHSFA3	Benefícios Futuros	500.000,00	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 investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	No exercício social findo em 31/12/2022, o Fundo, foi apurado o lucro contábil no montante de R\$ 18.157.731,68; sendo as principais rubricas: Rendas de títulos de renda fixa no valor de R\$ 27.011.827,78; Outras receitas operacionais no valor de R\$ 23.257.947,58 e as demais despesas operacionais no valor de R\$ 32.112.043,68;			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	A deterioração do cenário macro também refletiu no cupom dos títulos do Tesouro, que apresentaram abertura de taxa frente ao início do ano em todos os vencimentos. Isso significa que esse prêmio pedido pelo investidor para emprestar dinheiro para o Tesouro subiu com a maior percepção de risco. Apesar desse movimento, o índice de fundos imobiliários da			

B3 (IFIX) encerrou o ano de 2022 com retorno positivo de 2,2%, depois de dois anos consecutivos de retornos negativos. Mesmo que o retorno tenha sido positivo, em média os FIIs tiveram uma desvalorização de aproximadamente 8,9% em 2022, dado que o IFIX é um índice de retorno total, ou seja, que contempla a apreciação/depreciação das cotas dos fundos no mercado secundário somada aos dividendos distribuídos nesse período. A taxa de juros dos ativos livres de risco mais altas e a deterioração do cenário macro refletiram, por mais um ano, nos ativos de risco, com os investidores exigindo um prêmio sobre o ativo livre de risco superior à média histórica. Isso pode ser observado no spread do tesouro IPCA + 2035 e o dividend yield do IFIX, que encerrou o ano 229 bps acima da média histórica desde 2016. Apesar do movimento de aversão a risco por parte dos investidores, através da migração de capital para classes de ativos menos arriscadas e o aumento do prêmio exigido por parte dos investidores, nos parece exagerada a atual desvalorização com a qual os fundos imobiliários negociam no mercado secundário. Historicamente, em momentos em que temos a inversão do ciclo monetário com redução da taxa de juros, como deverá acontecer em 2023, os ativos de risco tendem a se valorizar ao longo do percurso. Portanto, pode ser um bom termômetro para os investidores que buscarem alocações em ativos bons a preços atrativos em busca de ganho de capital. Porém, isso não significa que não teremos volatilidade no meio do caminho, dado os desafios que passaremos no campo fiscal e econômico ao longo do ano

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira

A política monetária foi o destaque no cenário internacional no ano passado. Bancos Centrais ao redor do mundo seguem direcionando seus esforços para o controle dos altos níveis de inflação que persistiram ao longo de 2022. No centro desse debate está o Fed, que, ao longo de 2022, subiu 375 bps, para 4% ao ano, e ainda não terminou seu ciclo de aperto monetário. A guerra na Ucrânia também foi um dos principais temas do ano. O conflito impactou negativamente as cadeias de suprimento e já dura oito meses. Não há, expectativa para uma resolução do conflito entre os dois países. Os dois principais eventos na China foram a continuação das restrições contra a pandemia do Covid e a eleição da liderança do Partido Comunista. A política de Zero Covid foi impeditivo importante para o crescimento econômico do país. Assim como no exterior, a inflação foi um dos principais temas no Brasil ao longo de 2022. Em abril, o IPCA chegou a subir 12,13% em 12 meses, mas o corte de impostos em itens importantes da cesta de consumo, principalmente energia elétrica e combustíveis, trouxe três meses de deflação que levaram a alta para 5,8% ao final do ano. Em resposta a alta inflação o Banco Central realizou uma das mais velozes altas de juros de sua história. As elevações na taxa de juros têm sido realizadas desde março de 2021 e seguiram até setembro do ano passado. No total, a Selic foi elevada em 11,75p.p. Em 2022, a taxa subiu 4,5p.p. Assim, o COPOM deve manter taxa de juros em 13,75% por boa parte de 2023. Mesmo com o forte aperto promovido pela autoridade monetária, a atividade econômica seguiu firme ao longo do ano. Os efeitos da forte reabertura desde o final de 2021, em conjunto com uma série de impulsos fiscais (Auxílio Brasil, PEC dos benefícios sociais e cortes de impostos), fizeram com que os dois primeiros trimestres apresentassem crescimento acima de 1%. No ano, o PIB do Brasil deve crescer aproximadamente 3%. A inflação alta e a atividade resiliente promoveram bons resultados fiscais no ano. O governo registrou superávit em 2022. As maiores incertezas giram em torno do principal arcabouço fiscal do país, o teto de gastos, que foi mais uma vez fragilizado com a aprovação em julho da expansão temporária dos programas sociais. A substituição do teto de gastos fragilizado será responsabilidade do novo governo, que não deu boas indicações de governança fiscal nos próximos quatro anos. O risco fiscal é o mais relevante para o cenário econômico doméstico.

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\$)		
FII NAVI RESIDENCIAL	959.307,53	SIM	0,00%
FII CANVAS	999.000,00	SIM	0,00%
FII CAPI SEC	251.084,26	SIM	0,00%
FII GLPG CRI	2.552.660,47	SIM	0,00%
FII RIOB FF	456.568,59	SIM	0,00%
FII RIO BRAVO HIGH YIELD	341.412,22	SIM	0,00%
FII RBRHGRAD	203.892,32	SIM	0,00%
CRI_12F0036335	1.024.716,15	SIM	-29,63%
CRI_12F0036335	955.891,93	SIM	-1,54%
CRI_12F0036335	1.461.558,76	SIM	-1,54%
CRI_12F0036335	385.224,44	SIM	-63,93%
CRI_19K0981679	3.793.259,32	SIM	-7,15%
CRI_19L0840477	6.791.339,58	SIM	-5,17%
CRI_19L0840477	1.386.045,51	SIM	-7,65%
CRI_19L0867734	281.529,10	SIM	-94,18%
CRI_19L0909256	11.462.897,14	SIM	-6,45%
CRI_19L0909950	273.385,26	SIM	-97,41%
CRI_19L0909950	3.904.572,83	SIM	0,22%
CRI_20A0982855	283.042,17	SIM	-94,21%
CRI_20A0982855	1.245.554,18	SIM	0,23%
CRI_20A1026890	869.003,03	SIM	-75,98%
CRI_20E0896474_DU	2.394.819,36	SIM	-29,06%

CRI_20F0849801	1.766,60	SIM	-52,97%
CRI_20F0849801	185.199,48	SIM	-52,97%
CRI_20F0849801	588.869,59	SIM	-52,97%
CRI_20F0849801	588.869,59	SIM	-52,97%
CRI_20F0849801	587.788,81	SIM	-11,22%
CRI_20G0800227_DU2	3.177.731,13	SIM	-23,07%
CRI_20G0800227_DU2	1.057.756,37	SIM	0,32%
CRI_20I0135149_DU5	3.254.331,83	SIM	-7,32%
CRI_20I0135149_DU5	3.376.727,12	SIM	0,04%
CRI_20I0668028	2.144.646,19	SIM	-47,11%
CRI_20I0668028	525.974,47	SIM	-47,11%
CRI_20K0549411	2.804.046,74	SIM	-1,03%
CRI_20K0866670	1.674.111,19	SIM	-73,06%
CRI_21B0544455	2.290.822,01	SIM	4,44%
CRI_21B0544455	2.624.194,54	SIM	0,07%
CRI_21D0457416	2.733.571,54	SIM	-59,31%
CRI_21E0517062	6.520.375,26	SIM	1,99%
CRI_21F0568504	6.318.845,48	SIM	-4,48%
CRI_21F0568504	968.889,64	SIM	-3,21%
CRI_21F0569265	1.016.415,07	SIM	-18,29%
CRI_21F0569265	891.379,88	SIM	-4,48%
CRI_21F0950009	702.324,88	SIM	-3,21%
CRI_21F0950009	2.039.673,67	SIM	-18,29%
CRI_21F0950228	703.324,45	SIM	-10,88%
CRI_21F0968888	6.035.454,33	SIM	-73,36%
CRI_21F0968888	2.720.114,62	SIM	0,08%
CRI_21F0968888	70.985,92	SIM	-73,29%
CRI_21F0968888	475.753,38	SIM	-18,82%
CRI_21G0090798	8.339.999,61	SIM	-2,60%
CRI_21H0891311	4.456.303,70	SIM	-0,17%
CRI_21I0605705	540.516,08	SIM	-0,66%
CRI_21I0605705	532.004,01	SIM	-15,12%
CRI_21I0605705	2.446.154,47	SIM	-69,50%
CRI_21I0912120_DU	2.258.663,51	SIM	5,27%
CRI_21K0058017	2.166.651,90	SIM	1,98%
CRI_21K0058017	2.021.083,92	SIM	-2,17%
CRI_21K0912321	2.384.747,95	SIM	-27,85%
CRI_21K0912321	941.302,92	SIM	5,30%
CRI_21K0912321	696.071,12	SIM	0,98%
CRI_21L0823062	2.025.142,76	SIM	-40,67%
CRI_21L0905775	1.844.521,90	SIM	-8,94%
CRI_21L0905775	6.455.826,67	SIM	-6,09%
CRI_22B0555782_DU2	974.501,67	SIM	-0,55%
CRI_22B0555800_DU2	1.023.317,39	SIM	-8,07%
CRI_22B0939300	1.050.039,57	SIM	-7,70%
CRI_22E0591830	1.512.553,48	SIM	-2,55%
CRI_22E1285202	1.586.327,03	SIM	2,33%
CRI_22E1285202	8.285.274,95	SIM	-47,54%
CRI_22I1293391	2.012.458,43	SIM	0,84%
CRI_22I1431171	2.003.785,71	SIM	-11,87%
CRI_22I1658293	1.994.203,45	SIM	0,37%
JHSFA3	500.000,00	SIM	0,00%

6.1	Crêterios 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. 7� �1�.		
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 Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente ao maior valor entre o mínimo mensal de R\$15.000,00(quinze mil reais) ou os percentuais conforme patrimônio líquido do Fundo, descritos na tabela abaixo, sendo certo que, o valor mínimo mensal, será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE. Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, será devido à Administradora o valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, descontada da Taxa de Administração e paga nas mesmas condições previstas no caput do artigo acima, assegurado o pagamento de um valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser descontado do valor mínimo da Taxa de Administração. Caberá à Gestora o percentual de 0,60% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com o mínimo mensal de R\$35.000,00(trinta e cinco mil reais). O valor mínimo mensal será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado IPCA/IBGE.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	1.219.632,91	0,76%	0,82%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Daniilo Christófaru Barbieri	Idade: 43
	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	7.463,00	1.236.787,00	71,59%	55,43%	16,16%
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%	1,00	490.795,00	28,41%	0,00%	28,41%
	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
----	---