

Informe Anual

Nome do Fundo:	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	37.899.479/0001-50
Data de Funcionamento:	16/12/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBHYCTF005	Quantidade de cotas emitidas:	600.000,00
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 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:	fii@brltrust.com.br
Competência:	03/2021		

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 and Itaim Bibi	(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: ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	13.293.225/0001-25	Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906 - Rio de Janeiro/RJ	(21) 3797-8033
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
	GCRI11 - FII GLPG CRI	Benefícios futuros	500.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_13C0038450 - CIBRASEC	Benefícios futuros	189.371,10	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_15I0187816_DU4 - CIBRASEC	Benefícios futuros	2.575.517,75	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_19G0290869 - FORTE SEC	Benefícios futuros	3.154.609,39	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_20A0964303 - BRDU URB	Benefícios futuros	752.155,99	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_20I0135149 - TRUE SEC	Benefícios futuros	3.210.948,70	Recursos próprios / emissão de cotas
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 há investimentos programados pelo fundo para os demais exercícios.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	N/A			
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			
	Em 2021, continuaremos a alocação dos recursos em caixa, pulverizando a carteira de CRIs em relação ao número de operações, setores, geografia e indexadores.			
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			Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	
	GCRI11 - FII GLPG CRI	500.000,00	SIM	0,00%
	CRI_13C0038450 - CIBRASEC	189.371,10	SIM	0,00%
	CRI_15I0187816_DU4 - CIBRASEC	2.575.517,75	SIM	0,00%
	CRI_16G0500404_DU4 - TRUE SEC	3.296.940,34	SIM	0,00%
	CRI_16G0639102_DU4 - CIBRASEC	2.121.775,22	SIM	0,00%
	CRI_16G0695832_DU5 - BARI SEC	2.002.328,49	SIM	0,00%
	CRI_16L1024319 - ISEC	2.978.152,00	SIM	0,00%
	CRI_19G0290869 - FORTE SEC	3.154.609,39	SIM	0,00%
	CRI_20A0964303 - BRDU URB	743.409,99	SIM	0,00%
	CRI_20A0964303 - BRDU URB	3.725.795,97	SIM	0,00%

	CRI_20A0964303 - BRDU URB	752.155,99	SIM	0,00%
	CRI_20I0135149 - TRUE SEC	3.210.948,70	SIM	0,00%
	CRI_20K0549411 - RBCAPITALSEC	2.094.888,06	SIM	0,00%
	CRI_20K0754354_DU2 - TRUE SEC	2.930.693,87	SIM	0,00%
6.1	Crêterios utilizados na referida avaliao�			
	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 transa�o, sem que represente uma opera�o forçada, conforme instru�o CVM 516, Art. 7� �1�. A marca�o de preço dos títulos de crédito privado (CRI) � feita na curva do papel.			
7.	Rela�o de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informa�o apresentada.			
8.	Rela�o de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informa�o apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informa�o apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletr�nico) nos quais os documentos relativos � assembleia geral estarão � disposi�o dos cotistas para análise:			
	Rua Iguatemi n� 151 19� andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR			
10.2	Indica�o dos meios de comunica�o 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) solicita�o de lista de endereços físicos e eletr�nicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procura�o.			
	A convoca�o da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-� mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletr�nico (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	Descri�o das regras e procedimentos aplicáveis � participa�o dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprova�o da qualidade de cotista e representa�o de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realiza�o de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participa�o � distância e envio de comunica�o escrita ou eletr�nica de voto.			
	A convoca�o 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 comprova�o de recebimento da convoca�o pelos Cotistas.			
10.3	Práticas para a realiza�o de assembleia por meio eletr�nico.			
	A convoca�o da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-� mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletr�nico (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.	Remunera�o do Administrador			
11.1	Política de remunera�o definida em regulamento:			
	A valor da Taxa de Administra�o será equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado (a.1) sobre o valor contábil do patrim�nio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja cr�terios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e cr�terios de pondera�o que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na m�dia diária da cota�o de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remunera�o (��Base de Cálculo da Taxa de Administra�o��). O Administrador receberá por seus serviços o montante descrito na tabela abaixo enquanto que �� Gestora, pela presta�o dos serviços de gestão, será a diferença entre o valor devido ao Administrador e o valor da Taxa de Administra�o (��Taxa de Administra�o�� e ��Taxa de Gest�o��, respectivamente). O valor mensal abaixo indicado, será atualizado anualmente, pela varia�o positiva do �ndice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (��IPCA/IBGE��).			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrim�nio contábil:	% sobre o patrim�nio a valor de mercado:	
	115.872,16	0,19%	0,19%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Representante 1			
	Nome:	Não se aplica.	Idade:	
	Profissão:		CPF:	

E-mail:		Formação acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):		Valor pago no ano de referência (R\$):	NaN
% sobre o patrimônio contábil:	NaN	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	NaN
Quantidade de cotas detidas do FII:	NaN	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	NaN
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	NaN	Data da eleição em Assembleia Geral:	//
Término do Mandato:	//		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Não possui informação apresentada.			
Não possui informação apresentada.			
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			
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	61,00	140.000,00	23,33%	15,63%	7,70%
	Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	1,00	200.000,00	33,33%	0,00%	33,33%
	Acima de 40% até 50%	1,00	260.000,00	43,33%	0,00%	43,33%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
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. Fatores de Risco

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
----	---