

Informe Anual

Nome do Fundo:	CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II	CNPJ do Fundo:	31.887.401/0001-39
Data de Funcionamento:	18/04/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCRFFCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	690.040,00
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:	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	CNPJ do Administrador:	00.360.305/0001-04
Endereço:	Avenda Paulista, 2300, 11º Andar- Cerqueira Cesar- São Paulo- SP- 01310-300	Telefones:	(11)3572-4600
Site:	www.caixa.gov.br	E-mail:	geafi01@caixa.gov.br
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CAIXA DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A	42.040.639/0001-40	Av. Paulista, nº 2.300, 11º andar - Cerqueira Cesar - São Paulo/SP - CEP nº 01310-300	(11) 3572-4600
1.2	Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Tit. e Valores Mobiliarios	36.113.876/0001-91	Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, Andar 2 - Rio de Janeiro/RJ - CEP nº 22631-004	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: BDO RCS Auditores Independentes	5.427.693/6000-17	Rua Major Quedinho, nº 90 - Consolação - São Paulo/SP - CEP nº 01050-030	(11) 3848-5880
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:	CNPJ	Endereço	Telefone
	Rio Bravo Investimentos LTDA.	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar - Vila Olímpia - São Paulo/SP - Cep nº 04551-065	(11) 3509 6600
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			

	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CORM11	Ganho para renda	1.336.530,00	Capital
	KNHY11	Ganho para renda	438.657,00	Capital
	KNIP11	Ganho para renda	1.282.388,00	Capital
	VGIR11	Ganho para renda	1.059.051,00	Capital
	VIUR11	Ganho para renda	780.000,00	Capital
	MCCI11	Ganho para renda	2.360.952,35	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 para o próximo exercício busca a consistência nos resultados, aumentando posições em fundos imobiliários que possuam em sua composição ativos reais, que tiveram seus valores de mercado descolados dos valores de reposição dos ativos ou dos valores de transações a mercado dos ativos. Para o ano de 2022 a gestão continua na busca pelo aumento da receita recorrente (funds from operation) do CRFF, com o objetivo de manter distribuições recorrentes no Fundo, uma vez que o ganho de capital depende da direção do mercado de fundos imobiliários.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O resultado do Fundo observado em 2021 foi de -1,2% na cota patrimonial ajustada e de -14,9% na cota de mercado ajustada.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O ano de 2021 continuou sendo afetado pelas novas ondas da COVID 19. Os ativos reais, como shoppings e lajes corporativas sofreram com as medidas de distanciamento social adotadas ao longo do ano, que culminaram na paralização das operações dos shoppings e adiamento da volta aos escritórios pelas empresas. Apesar do ano ser desafiador especialmente para estes setores, o segundo semestre de 2021 foi marcado pelo início da recuperação de ambos os segmentos, com o mercado de lajes corporativas apresentando pequena absorção líquida no último trimestre do ano e os shoppings apresentando, em alguns casos, crescimento de NOI frente ao período pré pandêmico. O setor de galpões logísticos continuou sendo impulsionado ao longo do ano de 2021 pelo crescimento do e-commerce e pela busca das empresas em reduzir o prazo de entrega dos seus produtos nas grandes cidades. Tal crescimento acabou sendo refletido no estoque de galpões no Brasil, que apresentou recorde de devoluções, o que gerou uma competição natural por preços nos aluguéis, com as empresas indo em busca de melhores localizações para suas operações no e-commerce. Vale mencionar que 2021 foi impactado pelo aumento da inflação, que chegou a superar os dois dígitos. Tal efeito acabou aumentando a distribuição dos fundos de CRI atrelados a inflação. Também, como resultado do descontrole inflacionário, o Banco Central foi obrigado a aumentar a taxa SELIC e prolongar o ciclo de aperto monetário. O ano de 2021 encerrou com uma taxa SELIC de 9,25% a.a. e com expectativa de alta para o ano de 2022. Tal aperto monetário gerou um movimento natural da migração do capital para ativos de menor risco, como renda fixa e tesouro direto, deixando ativos considerados mais arriscados, ou seja, de renda variável, com maiores descontos, o que refletiu na precificação dos fundos imobiliários no mercado secundário.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	O ano de 2022 será marcado por alta volatilidade nos ativos de risco e nos fundos imobiliários. Incertezas quanto às novas variantes de COVID-19, eleição presidencial no Brasil, processo de subida de juros nos Estados Unidos e o processo de redução do balanço do FED são temas que deverão ser observados com muita atenção pelos investidores e terão efeito na volatilidade do preço dos ativos ao longo do ano. Devemos ver, ao longo de 2022, uma recuperação nos setores do mercado de fundos imobiliários mais afetados pela pandemia. Com as empresas implementando seus planos de volta para os escritórios, já conseguimos observar absorção líquida positiva nas regiões primárias da cidade de São Paulo, o que deverá ser refletido em redução da vacância dos ativos. Além disso, os shoppings estão apresentando crescimento frente aos indicadores operacionais de 2019, o que demonstra que o setor já está em recuperação.			
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		Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	BLCP11	94,99	SIM	-2,78%
	BRCO11	103,28	SIM	-4,73%
	BRCR11	72,69	SIM	-11,72%
	BTGR11	91,26	SIM	10,75%
	GALG11	102,90	SIM	32,89%
	HFOF11	82,00	SIM	-15,18%
	HGRU11	118,24	SIM	-1,86%
	HSML11	81,60	SIM	-8,04%
	IRDM11	108,97	SIM	-9,96%

	KNCR11	101,95	SIM	23,37%
	LASC11	89,99	SIM	-3,46%
	LFTT11	109,99	SIM	16,14%
	MXRF11	10,01	SIM	4,48%
	PVBI11	95,00	SIM	4,78%
	VILG11	105,55	SIM	-11,52%
	VINO11	56,70	SIM	-0,90%
	VISC11	103,48	SIM	-5,39%
	XPIN11	94,03	SIM	-13,78%
	XPLG11	102,40	SIM	-11,49%
	XPML11	99,43	SIM	-10,16%
6.1	Crerios utilizados na referida avaliaao			
	Apurao de acordo com o valor de mercado em bolsa ajustado pelos rendimentos dos ativos investidos, com base na cotao do dia 30/12/2021			
7.	Relao de processos judiciais, no sigilosos e relevantes			
	No possui informao apresentada.			
8.	Relao de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurdicas semelhantes, no sigilosos e relevantes			
	No possui informao apresentada.			
9.	Anlise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	No possui informao apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereos (fsico ou eletrnico) nos quais os documentos relativos a assembleia geral estaro a disposio dos cotistas para anlise:			
	Av. Paulista, n 2.300, 11 andar - Cerqueira Cesar - So Paulo/SP - CEP n 01310-300 http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx			
10.2	Indicao dos meios de comunicao disponibilizados aos cotistas para (i) a incluso de matrias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes as deliberaes propostas; (ii) solicitao de lista de endereos fsicos e eletrnicos dos demais cotistas para envio de pedido pblico de procurao.			
	E-mail: geafi01@caixa.gov e telefones: (11) 3572-4600.			
10.3	Descriao das regras e procedimentos aplicveis a participao dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovao da qualidade de cotista e representao de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realizao de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participao a distncia e envio de comunicao escrita ou eletrnica de voto.			
	Somente podero votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocao da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, cujo instrumento de mandato tenha sido firmado h menos de 1 (um) ano. Nas consultas formais, A resposta dos Cotistas a consulta ser realizada mediante o envio, pelo Cotista a Administradora, de carta, correio eletrnico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto. No e admitido pelo Regulamento do Fundo a realizao de Assembleia Geral para a participao a distancia e envio de comunicao escrita ou eletrnica de voto, com exceo das consultas formais.			
10.3	Prticas para a realizao de assembleia por meio eletrnico.			
	No e admitido pelo Regulamento do Fundo a realizao de Assembleia Geral por meio eletrnico.			
11.	Remunerao do Administrador			
11.1	Poltica de remunerao definida em regulamento:			
	Pelos servios de administrao do Fundo, escriturao, controladoria, gesto e cogesto de sua carteira, o Fundo pagara remunerao equivalente a 1,15% (um inteiro de quinze centesimos por cento) ao ano, calculada (a) sobre o valor contbil do Patrimnio Lquido do Fundo, ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no perodo, ndices de mercado, cuja metodologia preveja critrios de incluso que considerem a liquidez das cotas e critrios de ponderao que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o ndice de Fundos de Investimentos Imobilirios (IFIX), calculado com base na mdia diria da cotao de fechamento das cotas de emisso do Fundo no ms anterior ao do pagamento da Taxa de Administrao. A Taxa de Administrao prevista acima ter o piso de R\$30.000,00 (trinta mil reais) mensais, atualizado anualmente pela variao positiva do IPCA a partir da Data de Emisso ou, na sua extino, por qualquer outro ndice que venha a ser fixado pelo Governo Federal para os contratos da espcie em substituio ao IPCA, ou na sua ausncia, por um ndice a ser negociado em comum acordo entre as partes, sempre no ms de janeiro de cada ano, no dia imediatamente posterior a publicao do ndice definitivo do ms de dezembro do ano anterior.			
	Valor pago no ano de referncia (R\$):	% sobre o patrimnio contbil:	% sobre o patrimnio a valor de mercado:	
	683.823,90	1,12%	1,46%	

12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Laiza Fabiola Martins de Santa Rosa	Idade:	41 anos		
	Profissão:	Economista	CPF:	294.953.408-29		
	E-mail:	deasq@caixa.gov.br	Formação acadêmica:	Graduação em Ciências Econômicas – Universidade Católica de Santos (2003); Pós-Graduação – Latu Sensu – Master in Financial Economics – Fundação Getúlio Vargas, Escola de Economia de São Paulo		
	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:	15/12/2020		
	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		
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	DEZ/20 até o momento	Diretora Executiva Em Exercício responsável pela Diretoria Produtos e Administração de Fundos da Vice-Presidência Fundos de Investimento	Instituição Financeira		
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	NOV/20 a DEZ/20	Gerente Nacional responsável pela Gerência Nacional de Produto, Inovação, Inteligência de Mercado e Projetos de Tecnologia da Vice-Presidência Fundos de Investimento.	Instituição Financeira		
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	MAR/19 a NOV/20	Gerente Nacional responsável pela Gerência Nacional de Desenvolvimento e Gestão de Fundos Estruturados da Vice-Presidência Fundos de Investimento.	Instituição Financeira		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento		Descrição			
	Qualquer condenação criminal		Nada consta			
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Nada consta			
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	1.807,00	690.040,00	100,00%	85,88%	14,12%

	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%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	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.					
	Fatos relevantes são divulgados no site do Administrador (www.caixa.gov.br opção "Downloads" item "Aplicação Financeira – (CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO II)", no site da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br opção "Informações de Regulados" opção "Fundos de Investimento" opção "Consulta a Informações de Fundos" opção "Fundos de Investimento Registrados" em seguida digitar o nome do Fundo), e da B3 (www.b3.com.br selecionar "Produtos e Serviços" opção "Renda Variável" item "Fundos de Investimentos" selecionar "FIIs listados" localizar "CAIXA RIO BRAVO FDO DE FDO INV IMOB II").					
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 do Fundo são negociadas em Bolsa - B3.					
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.					
	A política de exercício de direito de voto em Assembleias Gerais a ser praticada pela Gestora referente aos ativos integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: http://www.caixa.gov.br , acessar "Investimentos", clicar em "Fundos de Investimento", e selecionar, no quadro "Indispensável", "Política de Exercício de Direito de Voto".					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Fernando Henrique Augusto, Hebert Goncalvez Gally, Eliana Marques Lisboa, Fabricio Honorato Soares.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Capital da primeira emissão de cotas foi subscrito e integralizado e as cotas da Oferta que não foram efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de distribuição foram canceladas.					

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
----	---