

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:	Avenida Paulista, 2300, 11º Andar- Cerqueira Cesar- São Paulo- SP- 01310300	Telefones:	(11) 3572-4210
Site:	www.caixa.gov.br	E-mail:	geafi01@caixa.gov.br
Competência:	12/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Caixa Economica Federal	0.0.3.60./305/-00	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..11.3.8/76/0-00	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	54.276.936/0001-79	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..86.4.6/07/0-00	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
	BRCO11	Aquisição para renda	1.481.793,23	Capital
	BRCR11	Aquisição para renda	3.999.976,00	Capital
	BTCT11	Aquisição para renda	6.586.038,80	Capital
	HGLG11	Aquisição para renda	3.008.498,27	Capital
	HGRU11	Aquisição para renda	1.114.416,03	Capital
	HSML11	Aquisição para renda	4.901.470,00	Capital
	IRDM11	Aquisição para renda	31.579,79	Capital
	KNCR11	Aquisição para renda	7.214.625,48	Capital
	LVBI11	Aquisição para renda	410.160,96	Capital
	MXRF11	Aquisição para renda	16.153.534,73	Capital
	QAGR11	Aquisição para renda	2.025.100,00	Capital
	RBRP11	Aquisição para renda	1.999.979,35	Capital
	VILG11	Aquisição para renda	7.238.133,00	Capital
	VINO11	Aquisição para renda	4.000.055,50	Capital
	VISC11	Aquisição para renda	7.790.848,00	Capital
	XPIN11	Aquisição para renda	1.008.169,36	Capital
	XPLG11	Aquisição para renda	4.828.051,00	Capital
	XPML11	Aquisição para renda	6.844.708,11	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 o próximo exercício consiste no aumento da alocação em fundos imobiliários, especialmente os de atuação no mercado de ativos reais. Em função da recente redução na taxa básica de juros, é possível observar que alguns ativos ainda se encontram descontados em relação ao novo patamar de prêmio oferecido hoje pelo CDI. Desta maneira, a gestão acredita que a alocação nestes ativos tem potencial para agregar valor, além também das expectativas de renovatórias e novas locações com valores superiores aos atualmente praticados. Assim, a estratégia perseguida buscará posicionar o Fundo de modo a usufruir da melhora dos fundamentos do mercado imobiliário e, por sua vez, da melhora nos resultados operacionais dos fundos de gestão de ativos reais.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O resultado do Fundo observado em 2019 foi de 19,14% na cota patrimonial ajustada e de 10,94% na cota de mercado ajustada.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O mercado imobiliário soube aproveitar todo o momento positivo para o Brasil em 2019; se o ano começou sem muitas promessas, o segundo semestre			

	surpreendeu a todos pelo otimismo e rápido avanço dos fundamentos, com escalada de preços nas regiões corporativas melhor localizadas de São Paulo e rápida ocupação dos espaços vagos. O ano terminou com algumas regiões praticamente sem vacância, e outras com rápido avanço na ocupação.																																																																					
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O programa de investimentos para o próximo exercício consiste no aumento da alocação em fundos imobiliários, especialmente os de atuação no mercado de ativos reais. Em função da recente redução na taxa básica de juros, é possível observar que alguns ativos ainda se encontram descontados em relação ao novo patamar de prêmio oferecido hoje pelo CDI. Desta maneira, a gestão acredita que a alocação nestes ativos tem potencial para agregar valor, além também das expectativas de renovatórias e novas locações com valores superiores aos atualmente praticados. Assim, a estratégia perseguida buscará posicionar o Fundo de modo a usufruir da melhora dos fundamentos do mercado imobiliário e, por sua vez, da melhora nos resultados operacionais dos fundos de gestão de ativos reais.																																																																					
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																																																																					
Ver anexo no final do documento. Anexos																																																																						
6.	<table><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><tr><td>BRCO11</td><td>149,50</td><td>SIM</td><td>33,48%</td></tr><tr><td>BRCR11</td><td>117,70</td><td>SIM</td><td>33,94%</td></tr><tr><td>BTCR11</td><td>104,95</td><td>SIM</td><td>21,02%</td></tr><tr><td>HGLG11</td><td>206,15</td><td>SIM</td><td>61,90%</td></tr><tr><td>HSML11</td><td>126,40</td><td>SIM</td><td>27,09%</td></tr><tr><td>KNCR11</td><td>105,75</td><td>SIM</td><td>6,30%</td></tr><tr><td>MXRF13</td><td>10,89</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>MXRF14</td><td>10,89</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>QAGR11</td><td>123,00</td><td>SIM</td><td>20,00%</td></tr><tr><td>RBRP11</td><td>96,70</td><td>SIM</td><td>22,00%</td></tr><tr><td>VILG11</td><td>151,00</td><td>SIM</td><td>53,00%</td></tr><tr><td>VINO11</td><td>71,96</td><td>SIM</td><td>14,00%</td></tr><tr><td>VISC11</td><td>139,70</td><td>SIM</td><td>43,00%</td></tr><tr><td>XPLG11</td><td>152,50</td><td>SIM</td><td>71,00%</td></tr><tr><td>XPML11</td><td>137,00</td><td>SIM</td><td>41,00%</td></tr></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\$)	BRCO11	149,50	SIM	33,48%	BRCR11	117,70	SIM	33,94%	BTCR11	104,95	SIM	21,02%	HGLG11	206,15	SIM	61,90%	HSML11	126,40	SIM	27,09%	KNCR11	105,75	SIM	6,30%	MXRF13	10,89	SIM	0,00%	MXRF14	10,89	SIM	0,00%	QAGR11	123,00	SIM	20,00%	RBRP11	96,70	SIM	22,00%	VILG11	151,00	SIM	53,00%	VINO11	71,96	SIM	14,00%	VISC11	139,70	SIM	43,00%	XPLG11	152,50	SIM	71,00%	XPML11	137,00	SIM	41,00%
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\$)																																																																					
BRCO11	149,50	SIM	33,48%																																																																			
BRCR11	117,70	SIM	33,94%																																																																			
BTCR11	104,95	SIM	21,02%																																																																			
HGLG11	206,15	SIM	61,90%																																																																			
HSML11	126,40	SIM	27,09%																																																																			
KNCR11	105,75	SIM	6,30%																																																																			
MXRF13	10,89	SIM	0,00%																																																																			
MXRF14	10,89	SIM	0,00%																																																																			
QAGR11	123,00	SIM	20,00%																																																																			
RBRP11	96,70	SIM	22,00%																																																																			
VILG11	151,00	SIM	53,00%																																																																			
VINO11	71,96	SIM	14,00%																																																																			
VISC11	139,70	SIM	43,00%																																																																			
XPLG11	152,50	SIM	71,00%																																																																			
XPML11	137,00	SIM	41,00%																																																																			
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação Apuração de acordo com o valor de mercado em bolsa ajustado pelos rendimentos dos ativos investidos, com base na cotação do dia 30/12/2019.																																																																					
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: e-mail: geafi01@caixa.gov e telefones: (11) 3572-4245 e 3572-4210.																																																																					
10.	Assembleia Geral																																																																					
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Av. Paulista, nº 2.300, 11º andar - Cerqueira Cesar - São Paulo/SP - CEP nº 01310-300 http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx																																																																					
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. e-mail: geafi01@caixa.gov e telefones: (11) 3572-4245 e 3572-4210.																																																																					
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. Os cotistas devem comparecer ao local designado para a Assembleia Geral presencial portando documento de identidade original com validade em todo o território nacional e, no caso daqueles que se fizerem representar por procuradores, estes devem ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano e devem comparecer ao local designado portando procuração original com firma reconhecida e com poderes específicos. Nas consultas formais, são recebidos os votos pelo correio com firma reconhecida em cartório do cotista e contabilizados em controle específico. Não é admitido pelo Regulamento do Fundo a realização de Assembleia Geral para a participação à distancia e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, com exceção das consultas formais.																																																																					
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. Não é admitido pelo Regulamento do Fundo a realização de Assembleia Geral por meio eletrônico.																																																																					
11.	Remuneração do Administrador																																																																					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: Pelos serviços de administração do Fundo, escrituração, controladoria, gestão e cogestão de sua carteira, o Fundo pagará remuneração equivalente a 1,15% (um inteiro de quinze centésimos por cento) ao ano, calculada (a) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração. A Taxa de Administração prevista acima terá o piso de R\$30.000,00 (trinta mil reais) mensais, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da Data de Emissão ou, na sua extinção, por qualquer outro índice que venha a ser fixado pelo Governo Federal para os contratos da espécie em substituição ao IPCA, ou na sua ausência, por um índice a ser negociado em comum acordo entre as partes, sempre no mês de janeiro de cada ano, no dia imediatamente posterior à publicação do índice definitivo do mês de dezembro do ano anterior. <table><tr><td>Valor pago no ano de referência (R\$):</td><td>% sobre o patrimônio contábil:</td><td>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</td></tr><tr><td>531.666,72</td><td>0,70%</td><td>0,72%</td></tr></table>				Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	531.666,72	0,70%	0,72%																																																												
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:																																																																				
531.666,72	0,70%	0,72%																																																																				
12.	Governança																																																																					
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.																																																																					
12.2	Diretor Responsável pelo FII <table><tr><td>Nome:</td><td>DANIEL BOUERES SANDOVAL</td><td>Idade:</td><td>36</td></tr><tr><td>Profissão:</td><td>Economiário</td><td>CPF:</td><td>32172723827</td></tr><tr><td>E-mail:</td><td>fundosdeinvestimento@caixa.gov.br</td><td>Formação acadêmica:</td><td>Mestrado</td></tr><tr><td>Quantidade de cotas detidas do FII:</td><td>0,00</td><td>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</td><td>0,00</td><td>Data de início na função:</td><td>11/04/2019</td></tr><tr><td colspan="4">Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>Atividade principal da</td></tr></table>				Nome:	DANIEL BOUERES SANDOVAL	Idade:	36	Profissão:	Economiário	CPF:	32172723827	E-mail:	fundosdeinvestimento@caixa.gov.br	Formação acadêmica:	Mestrado	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:	11/04/2019	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos							Atividade principal da																																						
Nome:	DANIEL BOUERES SANDOVAL	Idade:	36																																																																			
Profissão:	Economiário	CPF:	32172723827																																																																			
E-mail:	fundosdeinvestimento@caixa.gov.br	Formação acadêmica:	Mestrado																																																																			
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:	11/04/2019																																																																			
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos																																																																						
			Atividade principal da																																																																			

	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	empresa na qual tais experiências ocorreram		
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	04/2019 até o presente momento.	DIRETOR	Administração fiduciária de fundos de investimento, estratégia de produtos e análise de mercado, e estratégia de distribuição.		
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	2015 a 2019	GERENTE NACIONAL	Estratégia de colocação de Fundos, elaboração de estratégias, criação de produtos, adequação de portfólio e capacitação da força de venda.		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal			Não há			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não há			
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	866,00	690.040,00	100,00%	97,67%	2,33%
	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 Mobiliarios (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.bmfbovespa.com.br → selecionar “Produtos” → “opção “Renda Variável” → item “Fundos de Investimentos” → selecionar “FIIs listados” → localizar “CAIXA RIO BRAVO FDO DE FDOS 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 no mercado de balcão organizado da 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 “Poupança e Investimentos”, clicar em “Fundos de Investimento”, e selecionar, no quadro “Indispensável”, “Política de Exercício de Direito de Voto” - em arquivo.						
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Gerente Executivo: LUCIANO GARRIDO Operadores de Mesa: ALISSON ARAUJO DE LIMA, CAMILA DE OLIVEIRA RAGOGNETE, CLEBER ALVES FABIO, DAZIA VANESSA EGUCHI KEMPER, ELIANA MARQUES LISBOA, HEBERT GONCALEZ GALLY.						
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Capital da primeira emissão de cotas foi subscrito e integralizado 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
----	---