

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II	CNPJ do Fundo/Classe:	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/Classe 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, 750, 9º Andar- Cerqueira Cesar- São Paulo- SP- 01310-908	Telefones:	(11)3572-4625
Site:	www.caixa.gov.br	E-mail:	geafi06@caixa.gov.br
Competência:	12/2024		

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 750, 7º e 8º andar - Bela Vista - São Paulo/SP - CEP nº 01310-908	(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	5.4.2.76./936/-00	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, cj 32 - 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
	BTLG11	Ganho para renda	1.425.539,60	Capital
	PVBI11	Ganho para renda	924.570,00	Capital
	KNHY11	Ganho para renda	1.065.304,44	Capital
	TEPP11	Ganho para renda	470.343,46	Capital
	KNUQ11	Ganho para renda	926.100,00	Capital
	CVBI11	Ganho para renda	894.344,43	Capital
	TGAR11	Ganho para renda	1.300.025,60	Capital
	KNCR11	Ganho para renda	2.182.645,50	Capital
	RBRL11	Ganho para renda	909.904,66	Capital
	XPCI11	Ganho para renda	1.316.314,50	Capital
	VGIR11	Ganho para renda	342.675,40	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 consistirá na alocação em fundos imobiliários, seguindo a política de investimento do Fundo. A gestão priorizará as alocações do CRFF11 em fundos imobiliários que possuam uma carteira de ativos de alta qualidade e que estejam negociando com um valor de mercado com desconto frente aos valores de reposição dos ativos. Os investimentos serão realizados pautados em vieses fundamentalistas, visando renda recorrente e ganho de capital no longo prazo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O retorno do fundo ajustado aos dividendos em 2024 foi de -6,57% considerando a cota a mercado e -7,20% considerando a cota patrimonial. O resultado caixa do fundo do período foi de R\$5.251.493,34.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Em 2024, o cenário macroeconômico doméstico e internacional foi marcado por sucessivas alterações nas expectativas macroeconômicas. Nos Estados Unidos, a inflação vinha apresentando sinais de desaceleração, sem grandes impactos no mercado de trabalho. O Fed iniciou um ciclo de corte de juros em setembro, e realizou dois sucessivos cortes nas reuniões seguintes do ano. Entretanto, diante da eleição de Donald Trump e as suas políticas que apontam riscos de alta para a inflação, aliado a um mercado de trabalho que segue apresentando sinais de resiliência, o Fed passou a comunicar ao final do ano que o comitê seguirá uma conduta cautelosa, e que precisará de mais dados que comprovem a possibilidade de mais cortes de juros. No Brasil, o ano de 2024 iniciou com a expectativa de que o Banco Central fosse continuar com o ciclo de afrouxamento monetário iniciado em meados de 2023. As projeções apontavam uma taxa SELIC de um dígito ao final de 2024, próxima a 9,0% a.a., e uma inflação de 3,90% a.a.. No final do primeiro semestre, o Banco Central havia reduzido o juro a 10,50% a.a., mas o cenário de flexibilização logo se reverteu. A partir de setembro, o Copom realizou três aumentos sucessivos na taxa SELIC, que encerrou o ano em 12,25% a.a.. As alterações nas projeções macroeconômicas ao longo do segundo semestre foram ocasionadas sobretudo devido à maior preocupação do Banco Central com a trajetória da inflação. A resiliência da atividade econômica, aliada a um câmbio persistentemente depreciado e uma dívida pública crescente, resultou uma forte desancoragem das expectativas de inflação para 2025 e 2026. Para conter a pressão inflacionária, o mercado passou a precificar novos aumentos na taxa SELIC no final de 2024 e início de 2025. Diante da perspectiva de um novo ciclo de aperto monetário, os investidores passaram a			

destinar os seus investimentos para veículos de renda fixa. Houve pressão de venda de ativos de renda variável, de forma que o IFIX, índice de fundos imobiliários, encerrou o ano com uma performance de 5,9%.

4.3

Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira

Em 2025, o mercado espera que o Banco Central continue subindo os juros no primeiro semestre rumo a faixa de 15,0% a.a.. Nesse contexto, a cotação dos FIIs no mercado secundário ainda pode apresentar certa volatilidade. Entretanto, perante o bom desempenho do mercado imobiliário, os FIIs devem seguir apresentando bons resultados operacionais, que refletem os dividendos que esses fundos distribuem.

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 ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
BRCO11	2.077.332,32	SIM	-9,40%
VIUR11	595.000,00	SIM	-16,14%
KNCR11	1.216.929,84	SIM	10,85%
XPLG11	3.377.625,40	SIM	-5,40%
IRDM11	250.863,14	SIM	-13,17%
LFTT11	53.242,60	SIM	-4,75%
KNUQ11	2.275.603,74	SIM	14,83%
GARE11	1.420.996,00	SIM	2,47%
LASC11	2.356.860,00	SIM	13,65%
VISC11	2.438.050,14	SIM	-13,80%
VILG11	2.429.498,20	SIM	-18,28%
XPCI11	1.228.284,40	SIM	1,35%
KNCR13	480.139,38	SIM	10,85%
XPIN11	818.742,96	SIM	-6,57%
MXRF11	2.740.977,99	SIM	-0,27%
HGFF11	1.021.579,68	SIM	-10,44%
RBRL11	763.524,97	SIM	-14,94%
VINO11	906.034,30	SIM	-27,73%
CNES11	47.825,80	SIM	-38,26%
BCIA11	1.048.737,60	SIM	-7,27%
PVBI11	688.950,00	SIM	-19,53%
KNSC11	242.825,00	SIM	8,33%
ASMT11	445.900,00	SIM	-38,98%
XPML11	2.636.796,99	SIM	-7,59%
CVBI11	798.000,00	SIM	2,61%
BRCR11	1.737.956,08	SIM	-20,37%
CPTS11	1.104.069,50	SIM	-10,04%
VGIR11	349.350,45	SIM	8,41%
TEPP11	1.207.160,15	SIM	-2,40%
VIFI11	740.193,60	SIM	-8,60%
RVBI11	745.623,20	SIM	-12,51%
HSML11	2.163.822,98	SIM	-16,36%
KNHY11	1.228.522,68	SIM	11,94%
BTCI11	4.793.911,92	SIM	-2,09%
FCFL11	739.860,00	SIM	2,52%
TGAR11	943.908,39	SIM	-17,52%

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 29/12/2024

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:

Av. Paulista, nº 750, 9º andar - Cerqueira Cesar - São Paulo/SP - CEP nº 01310-908
<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: geafi06@caixa.gov e telefones: (11) 3572-4625.

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.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, cujo instrumento de mandato tenha sido firmado há menos de 1 (um) ano. Nas consultas formais, A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto. 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.

Valor pago no ano de referência (R\$): % sobre o patrimônio contábil: % sobre o patrimônio a valor de mercado:

	663.561,08	1,25%	1,48%		
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Ricardo Troes	Idade:	42 anos		
Profissão:	Economiário	CPF:	311.948.148-32		
E-mail:	deasq@caixa.gov.br	Formação acadêmica:	Nível Superior Completo		
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:	15/05/2023		
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	MAI/23 até o momento	Diretor Executivo responsável pela Diretoria de Administração Fiduciária e Serviços Qualificados da Vice-Presidência Fundos de Investimento	Instituição Financeira		
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	SET 2021 a MAI 2023	Superintendente Nacional de Riscos, Compliance e Governanças	Instituição Financeira		
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	OUT 2019 a SET 2021	Gerente Nacional de Administração Fiduciárias	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	1.314,00	511.285,00	74,09%	63,74%	10,35%
Acima de 5% até 10%	2,00	109.207,00	15,83%	0,00%	15,83%
Acima de 10% até 15%	1,00	69.548,00	10,08%	0,00%	10,08%
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.					
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.b3.com.br → selecionar “Produtos e Serviços” → 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 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 Goncalez 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
----	---