

Informe Anual

Nome do Fundo:	CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	CNPJ do Fundo:	17.098.794/0001-70
Data de Funcionamento:	22/11/2013	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCXRICTF003	Quantidade de cotas emitidas:	157.576,00
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) 3572-4219 (11) 3572-4210
Site:	www.caixa.gov.br	E-mail:	supot02@caixa.gov.br
Competência:	12/2017		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Caixa Economica Federal	00.360.305/0001-04	Av. Paulista, nº 2.300, 11º andar - Cerqueira Cesar - São Paulo/SP - CEP nº 01310-300	(11) 3572-4218
1.2	Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Tit. e Valores Mobiliarios	36.113.876/0001-91	Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ - CEP nº 22640-100	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes	61.562.112/0015-26	Av. Francisco Matarazzo, nº 1400, Torre Torino , 9º andar - Água Branca - São Paulo - SP - CEP nº 05001-100	(11) 3674-2686
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
BBPO11	Alienação para ganho de capital	-4.886.146,84	Recursos investidos no ativo alvo
AGCX11	Alienação para ganho de capital	-841.443,29	Recursos investidos no ativo alvo
SAAG11	Alienação para ganho de capital	-2.253.433,33	Recursos investidos no ativo alvo
RBVO11	Ajuste de posição no ativo investido	-2.534,10	Recursos investidos no ativo alvo
XPGA11	Fusão com fundo Maxi Renda FII	-8.588.106,54	Recursos investidos no ativo alvo
MXRF11	Aumento de posição no ativo investido	8.571.294,08	Recursos mantidos em caixa
KNCR11	Ajuste de posição no ativo investido	559.106,25	Recursos mantidos em caixa
JSRE11	Aumento de posição no ativo investido	5.363.173,09	Recursos mantidos em caixa
BRCR11	Montagem de posição no ativo investido	1.454.570,81	Recursos mantidos em caixa
HGRE11	Alienação para ganho de capital	-503.902,86	Recursos investidos no ativo alvo
FFCI11	Aumento de posição no ativo investido	2.907.830,16	Recursos mantidos em caixa
KNRI11	Aumento de posição no ativo investido	2.278.973,07	Recursos mantidos em caixa
HGBS11	Alienação para ganho de capital	-1.364.302,30	Recursos investidos no ativo alvo
FIGS11	Alienação para ganho de capital	-373.557,75	Recursos investidos no ativo alvo

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 Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários 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 Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário observado no anos de 2017 foi de valorização de 11,94% da cota de mercado e 12,26% da cota patrimonial.
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo
	O ano de 2017 foi um ano emblemático para o país, com novos fatos políticos e econômicos que tiveram reflexos importantes para a indústria de Fundos Imobiliários. Esse foi o ano em que a melhora das expectativas dos agentes econômicos, finalmente trouxe os primeiros indícios claros de retomada na economia real, retomada essa que foi catalisada por uma redução expressiva nos índices de inflação e consequente afrouxamento da política monetária, com uma queda de 6 pontos percentuais na taxa SELIC desde o começo do ano até a última reunião do COPOM, em dezembro de 2017. Para os FII o movimento de recuperação se iniciou no ano de 2016, quando o índice IFIX subiu em cerca de 32% com a perspectiva de renovação no comando político do país e afastamento do quadro recessivo pelo qual passava o país, seguindo também uma tendência, mesmo que tímida até então, de diminuição no ritmo de queda da economia brasileira. O segundo movimento que proporcionou a manutenção da robusta recuperação do IFIX se deu este ano, com uma valorização de 19% no índice até novembro de 2017, teve como principal causa os sucessivos cortes na taxa SELIC, que se iniciou em outubro de 2016 e se

	manteve até a última reunião do COPOM, em dezembro de 2017. A diminuição da taxa básica de juros, por ser um dos principais parâmetros de retorno para o setor imobiliário, resultou em uma demanda de rentabilidade menor para os fundos negociados, gerando uma valorização correspondente no valor dos ativos. Existe uma alta e consistente correlação entre o retorno exigido pelo investidor (DY IFIX) e a taxa real de juros praticada no país, estimada com base no prêmio pago pela NTN-B 2024, título de dívida do governo que paga um prêmio sobre a inflação do período. Embora a dinâmica de correlação entre o dividend yield do IFIX e o retorno real da NTN-B-24 tenha se mantido desde 2011, o “spread”, ou prêmio cobrado pelos investidores para investir nos ativos que compõe o IFIX vem diminuindo, o que pode ser explicado por dois fatores: (i) diminuição na percepção de risco em relação ao setor imobiliário e/ou (ii) expectativa de retomada da economia e consequente aumento nos valores de locação e diminuição dos índices de vacância e inadimplência, o que resultaria num aumento do dividend yield do setor em um futuro próximo, levando novamente a um aumento no spread entre as duas taxas.																																																																								
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira A expectativa de que essa recuperação na economia real se reflita gradualmente nos fundamentos do setor imobiliário traz para 2018 uma perspectiva de aquecimento na indústria de fundos imobiliários, com um aumento no volume de emissões e a possibilidade de que o investidor conte com um número crescente de alternativas de investimento e diversificação dentro do setor, que se apresenta como uma das principais alternativas na busca por retornos mais atrativos em um cenário de taxas de juros historicamente baixas. Entendemos que, nesse contexto, ativos consolidados e em localizações privilegiadas devem se beneficiar de maneira mais rápida de uma diminuição na entrega de novos empreendimentos e um aumento esperado na absorção líquida, o que deverá resultar em índices cada vez menores de vacância e gradual recuperação nos valores de locação, reequilibrando a balança e colocando o locador em melhores condições para renegociar os contratos vigentes e realizar novas locações em empreendimentos vagos.																																																																								
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>AGCX11</td><td>1.229,60</td><td>SIM</td><td>10,05%</td></tr> <tr><td>BBPO11</td><td>140,83</td><td>SIM</td><td>26,68%</td></tr> <tr><td>RNDP11</td><td>909,45</td><td>SIM</td><td>0,09%</td></tr> <tr><td>BRCR11</td><td>104,71</td><td>SIM</td><td>18,79%</td></tr> <tr><td>HGBS11</td><td>2.310,35</td><td>SIM</td><td>23,58%</td></tr> <tr><td>HGRE11</td><td>1.415,38</td><td>SIM</td><td>24,97%</td></tr> <tr><td>VRTA11</td><td>108,97</td><td>SIM</td><td>-0,01%</td></tr> <tr><td>FIGS11</td><td>89,94</td><td>SIM</td><td>62,38%</td></tr> <tr><td>JSRE11</td><td>98,90</td><td>SIM</td><td>12,61%</td></tr> <tr><td>KNRI11</td><td>162,16</td><td>SIM</td><td>23,16%</td></tr> <tr><td>KNCR11</td><td>101,18</td><td>SIM</td><td>-0,41%</td></tr> <tr><td>MXRF11</td><td>9,33</td><td>SIM</td><td>17,47%</td></tr> <tr><td>RBVO11</td><td>61,11</td><td>SIM</td><td>-12,65%</td></tr> <tr><td>FFCI11</td><td>177,66</td><td>SIM</td><td>17,71%</td></tr> <tr><td>SAAG11</td><td>124,51</td><td>SIM</td><td>16,46%</td></tr> <tr><td>TBOF11</td><td>76,47</td><td>SIM</td><td>25,61%</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\$)	AGCX11	1.229,60	SIM	10,05%	BBPO11	140,83	SIM	26,68%	RNDP11	909,45	SIM	0,09%	BRCR11	104,71	SIM	18,79%	HGBS11	2.310,35	SIM	23,58%	HGRE11	1.415,38	SIM	24,97%	VRTA11	108,97	SIM	-0,01%	FIGS11	89,94	SIM	62,38%	JSRE11	98,90	SIM	12,61%	KNRI11	162,16	SIM	23,16%	KNCR11	101,18	SIM	-0,41%	MXRF11	9,33	SIM	17,47%	RBVO11	61,11	SIM	-12,65%	FFCI11	177,66	SIM	17,71%	SAAG11	124,51	SIM	16,46%	TBOF11	76,47	SIM	25,61%
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\$)																																																																								
AGCX11	1.229,60	SIM	10,05%																																																																						
BBPO11	140,83	SIM	26,68%																																																																						
RNDP11	909,45	SIM	0,09%																																																																						
BRCR11	104,71	SIM	18,79%																																																																						
HGBS11	2.310,35	SIM	23,58%																																																																						
HGRE11	1.415,38	SIM	24,97%																																																																						
VRTA11	108,97	SIM	-0,01%																																																																						
FIGS11	89,94	SIM	62,38%																																																																						
JSRE11	98,90	SIM	12,61%																																																																						
KNRI11	162,16	SIM	23,16%																																																																						
KNCR11	101,18	SIM	-0,41%																																																																						
MXRF11	9,33	SIM	17,47%																																																																						
RBVO11	61,11	SIM	-12,65%																																																																						
FFCI11	177,66	SIM	17,71%																																																																						
SAAG11	124,51	SIM	16,46%																																																																						
TBOF11	76,47	SIM	25,61%																																																																						
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 29/12/2017.																																																																								
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 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 supot02@caixa.gov e telefones (11) 3572-4219 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, gestão e co-gestão de sua carteira, o Fundo pagará o equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a partir da Data de Emissão. A Taxa de Administração 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.		
	Valor pago no ano de referência (R\$): 2.079.362,53	% sobre o patrimônio contábil: 1,21%	% sobre o patrimônio a valor de mercado: 1,23%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome: FLAVIO EDUARDO ARAKAKI	Idade: 38 anos	
	Profissão: Economista	CPF: 28384495831	
	E-mail: viart@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: 26/07/2016	
	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	26/07/2016 até o momento	Vice-Presidente Interino
	Caixa Econômica Federal	22/05/2013 a 25/07/2016	Diretor Executivo
	Caixa Econômica Federal	10/06/2011 a 21/05/2013	Superintendente Nacional
			Superintendência Nacional de Fundos de Investimento Especiais
	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	668,00	114.576,00	72,71%	12,63%	60,08%
	Acima de 5% até 10%	2,00	23.000,00	14,60%	0,00%	14,60%
	Acima de 10% até 15%	1,00	20.000,00	12,69%	0,00%	12,69%
	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 – Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo”), 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 FUNDO DE FDO INV IMOB - FII ”).					
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: ALBERTO DANIEL ARAUJO DA SILVA, ANDREIA SUEMI ARA, CLEBER ALVES FABIO, DAZIA VANESSA EGUCHI KEMPER, ELIANA MARQUES LISBOA, HEBERT GONCALEZ GALLY, PAULA CUNHA DE OLIVEIRA, VINICIUS BARBIERI DOMINGUES					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Capital da primeira emissão de cotas foi totalmente subscrito e integralizado. Na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 19/10/2017 foi aprovada a segunda emissão de cotas do Fundo, que será realizada em 2018.					
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
----	---