

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) 3572-4210
Site:	www.caixa.gov.br	E-mail:	supot02@caixa.gov.br
Competência:	12/2018		

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) 3572-4210
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 Independente S.S.	54.276.936/0001-79	Rua Major Quedinho, 90 - Consolação - São Paulo - SP - CEP nº 01313-000	(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
AGCX11	Alienação para ganho de capital	-793.844,08	Recursos investidos no ativo alvo
BBPO11	Aumento de posição no ativo investido	1.591.488,00	Recursos mantidos em caixa
BRCR11	Aumento de posição no ativo investido	5.724.954,00	Recursos mantidos em caixa
FIGS11	Alienação para ganho de capital	-141.218,44	Recursos investidos no ativo alvo
HGBS11	Aumento de posição no ativo investido	136.002.965,00	Recursos mantidos em caixa
HGRE11	Aumento de posição no ativo investido	86.644.800,00	Recursos mantidos em caixa
JSRE11	Aumento de posição no ativo investido	1.078.733,80	Recursos mantidos em caixa
KNCR11	Alienação para ganho de capital	-474.027,84	Recursos investidos no ativo alvo
KNRI11	Aumento de posição no ativo investido	2.258.420,50	Recursos mantidos em caixa
MXRF11	Alienação para ganho de capital	-476.774,34	Recursos investidos no ativo alvo
SAAG11	Alienação para ganho de capital	-4.360.582,62	Recursos investidos no ativo alvo
TBOF11	Alienação para ganho de capital	-10.539.965,03	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 em 2018 foi de 2,58% na cota patrimonial ajustada e de -0,77% na cota de mercado ajustada.

4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo

O ano de 2018 foi um ano com importantes eventos que determinarão a direção do país pelos próximos quatro anos. 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 estabilidade nos índices de inflação e afrouxamento marginal da política monetária. 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, seguindo também uma tendência, mesmo que tímida até então, de diminuição no ritmo de queda da economia brasileira. Apesar do cenário de maior estabilidade e de crescimento do PIB em cerca de 1%, o ano de 2018 também abrigou eventos importantes que impactaram o ritmo de crescimento de todos os setores, como a greve dos caminhoneiros, que atrasou decisões de investimento e, portanto, impactou o setor imobiliário para baixo. Sob o ponto de vista macroeconômico, 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																																																																																								
	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. O atual patamar da taxa básica de juros leva a crer que há espaço para valorização de fundos, e 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.																																																																																								
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FIL:																																																																																								
	Ver anexo no final do documento. Anexos																																																																																								
6.	<table> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FIL</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>1.199,99</td><td>SIM</td><td>1,81%</td></tr> <tr><td>BBPO11</td><td>139,88</td><td>SIM</td><td>2,44%</td></tr> <tr><td>BRCR11</td><td>103,41</td><td>SIM</td><td>5,93%</td></tr> <tr><td>FFCI11</td><td>158,65</td><td>SIM</td><td>-14,20%</td></tr> <tr><td>FIGS11</td><td>70,40</td><td>SIM</td><td>-13,91%</td></tr> <tr><td>FVBI11</td><td>124,50</td><td>SIM</td><td>10,31%</td></tr> <tr><td>HGBS11</td><td>238,00</td><td>SIM</td><td>2,34%</td></tr> <tr><td>HGLG11</td><td>140,00</td><td>SIM</td><td>11,37%</td></tr> <tr><td>HGRE11</td><td>149,35</td><td>SIM</td><td>2,00%</td></tr> <tr><td>JSRE11</td><td>101,00</td><td>SIM</td><td>7,92%</td></tr> <tr><td>KNCR11</td><td>105,98</td><td>SIM</td><td>11,85%</td></tr> <tr><td>KNRI11</td><td>146,22</td><td>SIM</td><td>-3,11%</td></tr> <tr><td>MXRF11</td><td>10,24</td><td>SIM</td><td>13,10%</td></tr> <tr><td>ONEF11</td><td>150,00</td><td>SIM</td><td>9,96%</td></tr> <tr><td>RBVO11</td><td>53,88</td><td>SIM</td><td>13,88%</td></tr> <tr><td>RNDP11</td><td>950,04</td><td>SIM</td><td>5,89%</td></tr> <tr><td>SAAG11</td><td>128,70</td><td>SIM</td><td>2,49%</td></tr> <tr><td>SDIL11</td><td>106,00</td><td>SIM</td><td>6,81%</td></tr> <tr><td>TBOF11</td><td>81,00</td><td>SIM</td><td>5,73%</td></tr> <tr><td>VRTA11</td><td>119,50</td><td>SIM</td><td>17,24%</td></tr> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FIL		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	AGCX11	1.199,99	SIM	1,81%	BBPO11	139,88	SIM	2,44%	BRCR11	103,41	SIM	5,93%	FFCI11	158,65	SIM	-14,20%	FIGS11	70,40	SIM	-13,91%	FVBI11	124,50	SIM	10,31%	HGBS11	238,00	SIM	2,34%	HGLG11	140,00	SIM	11,37%	HGRE11	149,35	SIM	2,00%	JSRE11	101,00	SIM	7,92%	KNCR11	105,98	SIM	11,85%	KNRI11	146,22	SIM	-3,11%	MXRF11	10,24	SIM	13,10%	ONEF11	150,00	SIM	9,96%	RBVO11	53,88	SIM	13,88%	RNDP11	950,04	SIM	5,89%	SAAG11	128,70	SIM	2,49%	SDIL11	106,00	SIM	6,81%	TBOF11	81,00	SIM	5,73%	VRTA11	119,50	SIM	17,24%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FIL		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																																																																																						
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																																																																								
AGCX11	1.199,99	SIM	1,81%																																																																																						
BBPO11	139,88	SIM	2,44%																																																																																						
BRCR11	103,41	SIM	5,93%																																																																																						
FFCI11	158,65	SIM	-14,20%																																																																																						
FIGS11	70,40	SIM	-13,91%																																																																																						
FVBI11	124,50	SIM	10,31%																																																																																						
HGBS11	238,00	SIM	2,34%																																																																																						
HGLG11	140,00	SIM	11,37%																																																																																						
HGRE11	149,35	SIM	2,00%																																																																																						
JSRE11	101,00	SIM	7,92%																																																																																						
KNCR11	105,98	SIM	11,85%																																																																																						
KNRI11	146,22	SIM	-3,11%																																																																																						
MXRF11	10,24	SIM	13,10%																																																																																						
ONEF11	150,00	SIM	9,96%																																																																																						
RBVO11	53,88	SIM	13,88%																																																																																						
RNDP11	950,04	SIM	5,89%																																																																																						
SAAG11	128,70	SIM	2,49%																																																																																						
SDIL11	106,00	SIM	6,81%																																																																																						
TBOF11	81,00	SIM	5,73%																																																																																						
VRTA11	119,50	SIM	17,24%																																																																																						
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 29/12/2018.																																																																																								
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) 3572-4245 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, 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\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
1.995.891,70		1,20%		1,25%	
12.	Governança				
12.1	Representante(s) de cotistas				
Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII				
Nome:		Alenir de Oliveira Romanello		Idade:	
58 anos		Profissão:		Economiário	
CPF:		14818000191		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		Data de início na função:		26/08/2016	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00			
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		26/08/2016 até o momento		Diretora Executiva Interina	
Diretoria Executiva de Ativos de Terceiros		Caixa Econômica Federal		Desde de 23/08/2011	
Superintendência Nacional de Fundos de Investimento Especiais		Superintendente Nacional			
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		899,00		114.576,00	
72,71%		12,93%		59,78%	
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 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.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, CLEBER ALVES FABIO, DAZIA VANESSA EGUCHI KEMPER, ELIANA MARQUES LISBOA, HEBERT GONCALEZ GALLY, PAULA CUNHA DE OLIVEIRA					
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 não foi 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
----	---