

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:	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 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..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
BBPO11	Alienação para ganho de Capital	9.682.187,66	Recursos Investidos no ativo alvo
BRCO11	Aumento de posição no ativo investido	-456.200,00	Recursos mantidos em caixa
BRCR11	Aumento de posição no ativo investido	-2.399.912,00	Recursos mantidos em caixa
FIGS11	Alienação para ganho de Capital	2.639.955,03	Recursos Investidos no ativo alvo
FVBI11	Aumento de posição no ativo investido	-424.610,21	Recursos mantidos em caixa
HGBS11	Alienação para ganho de Capital	3.549.552,47	Recursos Investidos no ativo alvo
HGLG11	Alienação para ganho de Capital	6.570.501,41	Recursos Investidos no ativo alvo
HGRE11	Alienação para ganho de Capital	1.820.912,82	Recursos Investidos no ativo alvo
HSML11	Aumento de posição no ativo investido	-6.109.200,00	Recursos mantidos em caixa
KNRI11	Aumento de posição no ativo investido	-15.078,03	Recursos mantidos em caixa
ONEF11	Alienação para ganho de Capital	3.567.307,32	Recursos Investidos no ativo alvo
QAGR11	Aumento de posição no ativo investido	-2.937.400,00	Recursos mantidos em caixa
RBED11	Aumento de posição no ativo investido	-12.100.145,06	Recursos mantidos em caixa
RBVA11	Aumento de posição no ativo investido	-805.196,28	Recursos mantidos em caixa
RCRB11	Aumento de posição no ativo investido	-5.719.809,67	Recursos mantidos em caixa
SAAG11	Alienação para ganho de Capital	11.083.547,69	Recursos Investidos no ativo alvo
SDIL11	Alienação para ganho de Capital	5.985.399,42	Recursos Investidos no ativo alvo
VILG11	Aumento de posição no ativo investido	-1.880.895,00	Recursos mantidos em caixa
VINO11	Aumento de posição no ativo investido	-5.339.969,00	Recursos mantidos em caixa
VISC11	Aumento de posição no ativo investido	-4.943.376,00	Recursos mantidos em caixa
XPML11	Aumento de posição no ativo investido	-2.130.534,00	Recursos mantidos em caixa
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 29,16% na cota patrimonial ajustada e de 58,0% 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>BBPO11</td><td>171,60</td><td>SIM</td><td>33,62%</td></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>FVBI11</td><td>154,50</td><td>SIM</td><td>29,13%</td></tr> <tr><td>HGBS11</td><td>299,99</td><td>SIM</td><td>39,30%</td></tr> <tr><td>HGLG11</td><td>206,15</td><td>SIM</td><td>61,90%</td></tr> <tr><td>HGRE11</td><td>198,00</td><td>SIM</td><td>47,05%</td></tr> <tr><td>HSML11</td><td>126,40</td><td>SIM</td><td>27,09%</td></tr> <tr><td>JSRE11</td><td>122,80</td><td>SIM</td><td>37,06%</td></tr> <tr><td>JSRE12</td><td>0,05</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>KNCR11</td><td>105,75</td><td>SIM</td><td>6,30%</td></tr> <tr><td>KNRI11</td><td>198,18</td><td>SIM</td><td>43,48%</td></tr> <tr><td>MXRF11</td><td>14,12</td><td>SIM</td><td>54,86%</td></tr> <tr><td>ONEF11</td><td>188,00</td><td>SIM</td><td>32,46%</td></tr> <tr><td>QAGR11</td><td>123,00</td><td>SIM</td><td>20,12%</td></tr> <tr><td>RBED11</td><td>184,87</td><td>SIM</td><td>35,62%</td></tr> <tr><td>RBVA11</td><td>169,00</td><td>SIM</td><td>62,83%</td></tr> <tr><td>RBVO11</td><td>32,19</td><td>SIM</td><td>-16,76%</td></tr> <tr><td>RCRB11</td><td>270,01</td><td>SIM</td><td>77,52%</td></tr> <tr><td>RNDP11</td><td>960,00</td><td>SIM</td><td>7,52%</td></tr> <tr><td>SDIL11</td><td>150,00</td><td>SIM</td><td>56,41%</td></tr> <tr><td>TBOF11</td><td>102,30</td><td>SIM</td><td>31,58%</td></tr> <tr><td>VILG11</td><td>151,00</td><td>SIM</td><td>53,24%</td></tr> <tr><td>VINO11</td><td>71,96</td><td>SIM</td><td>13,68%</td></tr> <tr><td>VISC11</td><td>139,70</td><td>SIM</td><td>43,24%</td></tr> <tr><td>VRTA11</td><td>143,00</td><td>SIM</td><td>47,66%</td></tr> <tr><td>XPML11</td><td>137,00</td><td>SIM</td><td>41,31%</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\$)	BBPO11	171,60	SIM	33,62%	BRCO11	149,50	SIM	33,48%	BRCR11	117,70	SIM	33,94%	FVBI11	154,50	SIM	29,13%	HGBS11	299,99	SIM	39,30%	HGLG11	206,15	SIM	61,90%	HGRE11	198,00	SIM	47,05%	HSML11	126,40	SIM	27,09%	JSRE11	122,80	SIM	37,06%	JSRE12	0,05	SIM	0,00%	KNCR11	105,75	SIM	6,30%	KNRI11	198,18	SIM	43,48%	MXRF11	14,12	SIM	54,86%	ONEF11	188,00	SIM	32,46%	QAGR11	123,00	SIM	20,12%	RBED11	184,87	SIM	35,62%	RBVA11	169,00	SIM	62,83%	RBVO11	32,19	SIM	-16,76%	RCRB11	270,01	SIM	77,52%	RNDP11	960,00	SIM	7,52%	SDIL11	150,00	SIM	56,41%	TBOF11	102,30	SIM	31,58%	VILG11	151,00	SIM	53,24%	VINO11	71,96	SIM	13,68%	VISC11	139,70	SIM	43,24%	VRTA11	143,00	SIM	47,66%	XPML11	137,00	SIM	41,31%
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\$)																																																																																																																				
BBPO11	171,60	SIM	33,62%																																																																																																																		
BRCO11	149,50	SIM	33,48%																																																																																																																		
BRCR11	117,70	SIM	33,94%																																																																																																																		
FVBI11	154,50	SIM	29,13%																																																																																																																		
HGBS11	299,99	SIM	39,30%																																																																																																																		
HGLG11	206,15	SIM	61,90%																																																																																																																		
HGRE11	198,00	SIM	47,05%																																																																																																																		
HSML11	126,40	SIM	27,09%																																																																																																																		
JSRE11	122,80	SIM	37,06%																																																																																																																		
JSRE12	0,05	SIM	0,00%																																																																																																																		
KNCR11	105,75	SIM	6,30%																																																																																																																		
KNRI11	198,18	SIM	43,48%																																																																																																																		
MXRF11	14,12	SIM	54,86%																																																																																																																		
ONEF11	188,00	SIM	32,46%																																																																																																																		
QAGR11	123,00	SIM	20,12%																																																																																																																		
RBED11	184,87	SIM	35,62%																																																																																																																		
RBVA11	169,00	SIM	62,83%																																																																																																																		
RBVO11	32,19	SIM	-16,76%																																																																																																																		
RCRB11	270,01	SIM	77,52%																																																																																																																		
RNDP11	960,00	SIM	7,52%																																																																																																																		
SDIL11	150,00	SIM	56,41%																																																																																																																		
TBOF11	102,30	SIM	31,58%																																																																																																																		
VILG11	151,00	SIM	53,24%																																																																																																																		
VINO11	71,96	SIM	13,68%																																																																																																																		
VISC11	139,70	SIM	43,24%																																																																																																																		
VRTA11	143,00	SIM	47,66%																																																																																																																		
XPML11	137,00	SIM	41,31%																																																																																																																		
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:																																																																																																																				
	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: 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, 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:	
	2.208.218,54	1,12%	0,94%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	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			
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da 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	1.552,00	114.576,00	72,71%	17,00%	55,70%
Acima de 5% até 10%	2,00	23.000,00	14,59%	0,00%	14,60%
Acima de 10% até 15%	1,00	20.000,00	12,70%	0,00%	12,70%
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 FDI 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: 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 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
-----------	---