

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:	1.575.760,00
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:	12/2020		

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) 3572-4600
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	5.427.693/6000-17	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 - 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
	XPIN11	Ganho para renda	1.182.588,27	Capital
	LASC11	Ganho para renda	5.277.100,00	Capital
	BLCP11	Ganho para renda	5.277.207,88	Capital
	HGRU11	Ganho para renda	3.499.065,95	Capital
	XPLG11	Ganho para renda	1.836.652,04	Capital
	LFTT11	Ganho para renda	2.382.400,00	Capital
	RCRB11	Ganho para renda	5.000.273,60	Capital
	BTLG11	Ganho para renda	2.342.518,64	Capital
	PVBI11	Ganho para renda	4.179.300,00	Capital
	VILG11	Ganho para renda	5.886.110,25	Capital
	HGLG11	Ganho para renda	1.340.843,10	Capital
	HFOF11	Ganho para renda	1.134,69	Capital
	VINO11	Ganho para renda	569,20	Capital
	AIEC11	Ganho para renda	4.162.300,00	Capital
	GALG11	Ganho para renda	3.099.950,00	Capital
	VISC11	Ganho para renda	1.171,41	Capital
	BRCO11	Ganho para renda	5.212.187,82	Capital
	RBVA11	Ganho para renda	13.000.060,00	Capital
	SDIL11	Ganho para renda	1.300.006,40	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 os próximo exercício consiste no aumento de alocações em fundos imobiliários, especialmente no mercado de ativos reais que busquem retornos de longo prazo, e ao mesmo tempo buscando consistência. A gestão acredita que a volatilidade apresentada no curto prazo se mostra um ótimo momento para fazer alocações abaixo, ou próximo, do custo de reposição dos ativos visando a apreciação no longo prazo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O resultado do Fundo observado em 2020 foi de -19,7% na cota patrimonial ajustada e de 5,6% na cota de mercado ajustada.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	2020 foi um ano de profunda retração econômica devido à pandemia do Covid-19. Para reduzir o impacto da crise, o governo federal lançou diversos programas para garantir renda e emprego que se mostraram muito eficazes e que impulsionaram principalmente o consumo. O impacto fiscal foi grande e a dívida pública deve alcançar 90% do PIB neste ano. Por isso, 2021 será um ano fundamental para avançar em medidas como a PEC emergencial e reforma administrativa. A inflação, devido ao excesso de demanda causado pelo auxílio emergencial, aos preços internacionais de commodities e à depreciação do real, subiu para 4,52% (ante 4,31% em 2019), acima da meta de inflação de 2020 (4%). Os estímulos fiscais foram acompanhados de estímulos monetários sem precedentes. A SELIC que iniciou o ano em 4,5%, foi reduzida para 2%, uma nova mínima histórica. O nível recorde da SELIC impulsionou também os empréstimos imobiliários, que cresceram 12% em 2020 e que foram aplicados em aquisições e reformas de imóveis com a implementação do home office. Segundo o Sindicato da Habitação (Secovi), houve um crescimento de 4,5% nas vendas de unidades residenciais em comparação com 2019. Apesar da expansão residencial, a pandemia teve um impacto negativo sobre a ocupação de prédios comerciais. Segundo a consultoria Buildings, no mercado de locação, os imóveis corporativos de São Paulo atingiram 20% de vacância em 2020, frente aos 15% de vacância em 2019. Acreditamos que esse efeito seja temporário e esse mercado deve se recuperar gradualmente em 2021 com o retorno aos escritórios. A pandemia também prejudicou a performance dos fundos imobiliários em 2020. O IFIX chegou a perder 33% no pior momento da pandemia e mesmo com a recuperação ao final do ano, encerrou 2020 12% abaixo do nível máximo atingido no início do ano. Ao mesmo tempo, com a SELIC no nível historicamente baixo, houve aumento de 82% no número de investidores em FII, que chegou a 1,1 milhões de indivíduos.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	A perspectiva para o próximo período consiste no balanceamento da carteira, buscando manter a distribuição de aproximadamente 70% em fundos de tijolos de 30% em fundos de CRI. Apesar do cenário desafiador no ano passado, a gestão acredita que alguns fundos continuam descontados, gerando oportunidade de alocação. Lembrando que o fundo possui a estratégia de ganhos no longo prazo, portanto, as análises permanecem sendo fundamentalistas e as alocações validadas no comitê de investimentos.			
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\$)		

	XPIN11	116,54	SIM	-7,74%
	LASC11	97,26	SIM	3,04%
	BLCP11	35,04	SIM	1,52%
	HGRU11	127,25	SIM	6,44%
	XPLG11	122,22	SIM	-11,06%
	LFTT11	99,98	SIM	3,30%
	RCRB11	163,77	SIM	-34,24%
	BTLG11	110,33	SIM	6,85%
	PVBI11	95,40	SIM	-2,04%
	VILG11	123,62	SIM	-2,89%
	HGLG11	176,82	SIM	-1,27%
	HFOF11	103,15	SIM	-7,93%
	VINO11	61,93	SIM	-4,56%
	AIEC11	93,25	SIM	0,58%
	GALG11	0,00	SIM	0,00%
	VISC11	114,05	SIM	-14,00%
	BRCO11	113,84	SIM	-18,19%
	RBVA11	115,18	SIM	-24,00%
	SDIL11	101,79	SIM	-25,35%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	Apuração do retorno acumulado de 01/01/2020 até 31/12/2020 (diária).			
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 distância 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:	
	1.948.979,61	1,27%	0,90%	

12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Laiza Fabiola Martins de Santa Rosa	Idade:	40 anos		
	Profissão:	Economista	CPF:	294.953.408-29		
	E-mail:	depot@caixa.gov.br	Formação acadêmica:	Graduação em Ciências Econômicas – Universidade Católica de Santos (2003); Pós-Graduação – Latu Sensu – Master in Financial Economics – Fundação Getúlio Vargas, Escola de Economia de São Paulo		
	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:	15/12/2020		
	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	DEZ/20 até o momento	Diretora Executiva Em Exercício responsável pela Diretoria Produtos e Administração de Fundos da Vice-Presidência Fundos de Investimento	Instituição Financeira		
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	NOV/20 a DEZ/20	Gerente Nacional responsável pela Gerência Nacional de Produto, Inovação, Inteligência de Mercado e Projetos de Tecnologia da Vice-Presidência Fundos de Investimento.	Instituição Financeira		
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	MAR/19 a NOV/20	Gerente Nacional responsável pela Gerência Nacional de Desenvolvimento e Gestão de Fundos Estruturados da Vice-Presidência Fundos de Investimento.	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	2.691,00	1.145.760,00	72,70%	16,41 %	56,29%

Acima de 5% até 10%	2,00	230.000,00	14,60%	0,00%	14,60%
Acima de 10% até 15%	1,00	200.000,00	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 "FII 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, DAZIA VANESSA EGUCHI KEMPER, ELIANA MARQUES LISBOA, FABRICIO HONORATO SOARES, 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