

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:	Avenda Paulista, 2300, 11º Andar- Cerqueira Cesar- São Paulo- SP- 01310-300	Telefones:	(11)3572-4600
Site:	www.caixa.gov.br	E-mail:	geafi01@caixa.gov.br
Competência:	12/2021		

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 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	54.276.936/0001-79	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
	CORM11	Ganho para renda	2.981.490,00	Capital
	VFDL11	Ganho para renda	200.000,00	Capital
	VIUR11	Ganho para renda	1.872.000,00	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 para o próximo exercício busca a consistência nos resultados, aumentando posições em fundos imobiliários que possuam em sua composição ativos reais, que tiveram seus valores de mercado descolados dos valores de reposição dos ativos ou dos valores de transações a mercado dos ativos. Para o ano de 2022 a gestão continua na busca pelo aumento da receita recorrente (funds from operation) do CXRI, com o objetivo de manter distribuições recorrentes no Fundo, uma vez que o ganho de capital depende da direção do mercado de fundos imobiliários.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O resultado do Fundo observado em 2021 foi de -2,8% na cota patrimonial ajustada e de -45,6% na cota de mercado ajustada.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O ano de 2021 continuou sendo afetado pelas novas ondas da COVID 19. Os ativos reais, como shoppings e lajes corporativas sofreram com as medidas de distanciamento social adotadas ao longo do ano, que culminaram na paralização das operações dos shoppings e adiamento da volta aos escritórios pelas empresas. Apesar do ano ser desafiador especialmente para estes setores, o segundo semestre de 2021 foi marcado pelo início da recuperação de ambos os segmentos, com o mercado de lajes corporativas apresentando pequena absorção líquida no último trimestre do ano e os shoppings apresentando, em alguns casos, crescimento de NOI frente ao período pré pandêmico. O setor de galpões logísticos continuou sendo impulsionado ao longo do ano de 2021 pelo crescimento do e-commerce e pela busca das empresas em reduzir o prazo de entrega dos seus produtos nas grandes cidades. Tal crescimento acabou sendo refletido no estoque de galpões no Brasil, que apresentou recorde de devoluções, o que gerou uma competição natural por preços nos aluguéis, com as empresas indo em busca de melhores localizações para suas operações no e-commerce. Vale mencionar que 2021 foi impactado pelo aumento da inflação, que chegou a superar os dois dígitos. Tal efeito acabou aumentando a distribuição dos fundos de CRI atrelados a inflação. Também, como resultado do descontrole inflacionário, o Banco Central foi obrigado a aumentar a taxa SELIC e prolongar o ciclo de aperto monetário. O ano de 2021 encerrou com uma taxa SELIC de 9,25% a.a. e com expectativa de alta para o ano de 2022. Tal aperto monetário gerou um movimento natural da migração do capital para ativos de menor risco, como renda fixa e tesouro direto, deixando ativos considerados mais arriscados, ou seja, de renda variável, com maiores descontos, o que refletiu na precificação dos fundos imobiliários no mercado secundário.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	O ano de 2022 será marcado por alta volatilidade nos ativos de risco e nos fundos imobiliários. Incertezas quanto às novas variantes de COVID-19, eleição presidencial no Brasil, processo de subida de juros nos Estados Unidos e o processo de redução do balanço do FED são temas que deverão ser observados com muita atenção pelos investidores e terão efeito na volatilidade do preço dos ativos ao longo do ano. Devemos ver, ao longo de 2022, uma recuperação nos setores do mercado de fundos imobiliários mais afetados pela pandemia. Com as empresas implementando seus planos de volta para os escritórios, já conseguimos observar absorção líquida positiva nas regiões primárias da cidade de São Paulo, o que deverá ser refletido em redução da vacância dos ativos. Além disso, os shoppings estão apresentando crescimento frente aos indicadores operacionais de 2019, o que demonstra que o setor já está em recuperação.			
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\$)		
	AIEC11	73,50	SIM	-15,14%
	BLCP11	94,99	SIM	-2,78%
	BRCO11	103,28	SIM	-4,73%
	BRCR11	72,69	SIM	-11,72%
	BTLG11	106,93	SIM	3,21%
	GALG11	102,90	SIM	32,89%
	HFOF11	82,00	SIM	-15,18%
	HGRU11	118,24	SIM	-1,86%
	HSML11	81,60	SIM	-8,04%
	JSRE11	82,80	SIM	-10,38%
	KNCR11	101,95	SIM	23,37%
	LASC11	89,99	SIM	-3,46%

	LFTT11	109,99	SIM	16,14%
	MXRF11	10,01	SIM	4,48%
	PVBI11	95,00	SIM	4,78%
	RBED11	128,28	SIM	-8,49%
	RBVA11	102,49	SIM	-3,85%
	RBVO11	12,71	SIM	-28,24%
	RCRB11	139,00	SIM	-10,29%
	RNDP11	641,31	SIM	-12,45%
	SDIL11	91,11	SIM	-4,52%
	VILG11	105,55	SIM	-11,52%
	VINO11	56,70	SIM	-0,90%
	VISC11	103,48	SIM	-5,39%
	VRTA11	104,90	SIM	-0,08%
	XPIN11	94,03	SIM	-13,78%
	XPLG11	102,40	SIM	-11,49%
	XPML11	99,43	SIM	-10,16%
6.1	Crêterios 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 30/12/2021			
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 � disposição dos cotistas para análise:			
	Av. Paulista, n� 2.300, 11� andar - Cerqueira Cesar - São Paulo/SP - CEP n� 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 eletr�nicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	E-mail: geafi01@caixa.gov e telefone: (11) 3572-4600			
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 � distância e envio de comunicação escrita ou eletr�nica 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). Nas consultas formais, A resposta dos Cotistas � consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista � 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 � distancia e envio de comunicação escrita ou eletr�nica 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 pagar� o equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrim�nio 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 patrim�nio contábil:	% sobre o patrim�nio a valor de mercado:	
	1.757.836,53	1,27%	1,63%	
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:	41 anos
Profissão:	Economista	CPF:	294.953.408-29
E-mail:	deasq@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	2.847,00	1.145.760,00	72,71%	15,26%	57,45%
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	12,69%	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.b3.com.br selecionar "Produtos e Serviços" opção "Renda Variável" item "Fundos de Investimentos" selecionar "FII's 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 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 Goncalvez Gally, Eliana Marques Lisboa, Fabricio Honorato Soares.					
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
----	---