

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, 750, 9º Andar- Cerqueira Cesar- São Paulo- SP- 01310-908	Telefones:	(11)3572-4625
Site:	www.caixa.gov.br	E-mail:	geafi06@caixa.gov.br
Competência:	12/2022		

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 750, 7º e 8º andar - Bela Vista - São Paulo/SP - CEP nº 01310-908	(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, cj 32 - 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
	FCFL11	Ganho para renda	32.681,89	Capital
	HFOF11	Ganho para renda	299.700,00	Capital
	KNRI11	Ganho para renda	1.306.449,96	Capital
	LVBI11	Ganho para renda	1.402.749,99	Capital
	RBED11	Ganho para renda	1.999.965,00	Capital
	RBFF11	Ganho para renda	9.576.993,86	Capital
	RBRL11	Ganho para renda	1.634.809,78	Capital
	VFDL11	Ganho para renda	125.000,00	Capital
	XPML11	Ganho para renda	1.071.803,84	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 2023 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. Vale mencionar que como o mercado projeta corte de juros na taxa SELIC no ano de 2023, a gestão irá focar os novos investimentos em ativos que venham a se beneficiar do cenário de corte de juros através da valorização das cotas.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O resultado do Fundo observado em 2022 foi de 0,67% na cota patrimonial ajustada e de 1,89% na cota de mercado ajustada.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	A política monetária foi o destaque no cenário internacional no ano passado. Bancos Centrais ao redor do mundo seguem direcionando seus esforços para o controle dos altos níveis de inflação que persistiram ao longo de 2022. No centro desse debate está o Fed, que, ao longo de 2022, subiu 375 bps, para 4% ao ano, e ainda não terminou seu ciclo de aperto monetário. Um pouco atrás do Fed, o Banco Central Europeu (ECB) também conduziu um rápido aperto monetário, desde meados do ano. Mesmo com uma inflação mais alta do que a observada nos EUA, a expectativa é de que o ECB consiga encerrar o seu aperto com uma taxa terminal menor do que a americana, devido a desaceleração da atividade econômica que deve ser trazida pela guerra na Ucrânia. Os dois principais eventos na China foram a continuação das restrições contra a pandemia do Covid e a eleição da liderança do Partido Comunista. A política de Zero Covid ainda é um impeditivo importante para o crescimento econômico do país. A fragilidade apresentada pelo mercado imobiliário chinês mostrou as fragilidades da política econômica chinesa e levantou dúvidas sobre as perspectivas de longo prazo para o país. Assim como no exterior, a inflação foi um dos principais temas no Brasil ao longo de 2022. Em abril, o IPCA chegou a subir 12,13% em 12 meses, mas o corte de impostos em itens importantes da cesta de consumo, principalmente energia elétrica e combustíveis, trouxe três meses de deflação que levaram a alta para 5,8% ao final do ano. Em resposta a alta inflação o Banco Central realizou uma das mais velozes altas de juros de sua história. As elevações na taxa de juros têm sido realizadas desde março de 2021 e seguiram até setembro do ano passado. No total, a Selic foi elevada em 11,75p.p. Assim, para as reuniões restantes, não devemos ver mudanças na taxa de juros, de modo que o COPOM deve manter taxa de juros em 13,75% por boa parte de 2023. Vale destacar que mesmo com o forte aperto promovido pela autoridade monetária, a atividade econômica seguiu firme ao longo do ano. A inflação alta e a atividade ainda resiliente promoveram bons resultados das contas públicas no ano. Mesmo com os gastos adicionais e alguns cortes de impostos, o governo registrou superávit em 2022. As maiores incertezas giram em torno do principal arcabouço fiscal do país, o teto de gastos, que foi mais uma vez fragilizado com a aprovação em julho da expansão temporária dos programas sociais. Com a eleição realizada no final de outubro, conhecemos o novo presidente assim como a composição das casas legislativas. Não houve muita volatilidade trazida pela expectativa do pleito, diferente do que aconteceu durante o processo de transição de governos ao final do ano. O governo eleito, terminou o ano com pendências importantes. A mais relevante delas é o novo arcabouço fiscal, que terá de ser definido em 2023 para retomar a credibilidade das contas públicas.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Devemos ter um ano de 2023 ainda marcado por alta volatilidade nos ativos de risco. As incertezas quanto ao cenário fiscal brasileiro, somados as expectativas de desaceleração da economia, porém uma inflação ainda acima da meta, devem continuar afetado o preço dos ativos de risco. Nos Estados Unidos o processo de redução do balanço do FED e a alta de juros aumentam a chance de a economia norte americana entrar em recessão, o que faz com que os investidores fiquem mais cautelosos quanto a tomada de risco.			
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	69,45	SIM	6,38%
	ASMT11	73,50	SIM	-19,95%
	BRCO11	98,32	SIM	3,00%
	BRCR11	59,22	SIM	-11,00%
	BTLG11	100,40	SIM	2,70%
	FCFL11	114,87	SIM	16,91%
	GALG11	9,39	SIM	0,79%
	HFOF11	69,69	SIM	-7,18%
	HSML11	81,84	SIM	9,88%
	JSRE11	73,00	SIM	-4,88%
	KNCR11	98,69	SIM	9,43%
	LASC11	100,50	SIM	21,99%
	LFTT11	83,79	SIM	26,78%
	LVBI11	103,03	SIM	8,86%
	MXRF11	10,09	SIM	13,93%
	PVBI11	93,75	SIM	4,26%
	RBED11	117,70	SIM	1,19%
	RBFF11	52,96	SIM	3,56%
	RBRL11	84,00	SIM	-5,08%
	RBVA11	92,22	SIM	1,86%
	RBVO11	10,56	SIM	3,08%
	RCRB11	127,10	SIM	-2,80%
	RNDP11	157,01	SIM	36,29%
	VFDL11	100,00	SIM	0,00%
	VILG11	99,93	SIM	2,93%
	VINO11	47,60	SIM	-8,51%
	VISC11	106,22	SIM	11,14%
	VIUR11	7,92	SIM	13,76%
	VRTA11	88,88	SIM	-3,41%
	XPIN11	73,82	SIM	-13,74%
	XPLG11	99,08	SIM	5,16%
	XPML11	95,68	SIM	5,33%
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 29/12/2022			
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 750, 9º andar - Cerqueira Cesar - São Paulo/SP - CEP nº 01310-908 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: geafi06@caixa.gov e telefone: (11) 3572-4625			
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.			
	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 à consulta será realizada mediante o			

	envio, pelo Cotista à 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 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:
	1.604.321,92	0,84%	1,62%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Daniel Christóvão da Costa e Silva	Idade: 41 anos
	Profissão:	Economista	CPF: 055.139.117-01
	E-mail:	deasq@caixa.gov.br	Formação acadêmica: Graduação em Ciências Econômicas – Universidade Federal Fluminense Pós-Graduado em Gestão Financeira pela Escola Politécnica da UFRJ Certificações ANBIMA: CGA, CGE, CFG e CEA Certificação CFP da Planejar – Associação Brasileira de Planejamento Financeiro Formação em Inglês pelo Brasas
	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: 15/06/2022
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	JUN/22 até o momento	Diretor Executivo responsável pela Diretoria de Administração Fiduciária e Serviços Qualificados da Vice-Presidência Fundos de Investimento
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	DEZ/21 a JUN/22	Gerente Centralizadora responsável pela CEOGI - Centralizadora Nacional Operação e Gestão de Imóveis
			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram Instituição Financeira
			Instituição Financeira

	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	JAN/21 a DEZ/21	Gerente Geral de Rede responsável pela Ag. Tiradentes / RJ	Instituição Financeira		
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	JAN/20 a JAN/21	Gerente Geral de Rede responsável pela Ag. Justiça do Trabalho do Rio de Janeiro / RJ	Instituição Financeira		
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	NOV/18 a JAN/20	Gerente Regional responsavel pela Superintendencia de Sergipe SE	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	2.489,00	1.145.760,00	72,71%	14,14%	58,57%
	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%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
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.b3.com.br selecionar “Produtos e Serviços” “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 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 Gonzalez 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
----	---