

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:	12/2023		

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
	BTLG11	Ganho para renda	1.616.000,00	Capital
	FCFL11	Ganho para renda	2.318.169,36	Capital
	GARE11	Ganho para renda	2.528.743,07	Capital
	RBVA11	Ganho para renda	1.500.002,40	Capital
	VFDL11	Ganho para renda	329.999,89	Capital
	VISC11	Ganho para renda	3.708.357,39	Capital
	XPLG11	Ganho para renda	1.373.758,10	Capital
	XPML11	Ganho para renda	5.573.855,42	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 2024 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 uma continuidade do ciclo de corte de juros na taxa SELIC no ano de 2024, 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 2023 foi de 40,02% no ano.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Analisando a economia global, ao longo do ano, as maiores potência mundiais enfrentaram desafios que também impactaram o cenário brasileiro. No EUA, o país vivenciou uma forte alta de juros que gerou dúvidas com relação ao pagamento da dívida pública, culminando no aumento do seu teto da dívida. Não bastasse isso, o país enfrenta um cenário de polarização política que será um dos principais pontos de atenção para 2024, ano de eleições presidenciais. Na China, a atividade econômica mais fraca e a crise no setor imobiliário afetaram não apenas o país, mas também seus principais parceiros econômicos, como o Brasil, no que se refere à precificação das commodities. No restante do mundo, os conflitos geopolíticos entre Ucrânia e Rússia e Israel e Palestina trouxeram incertezas quanto aos desdobramentos e possíveis resoluções, permanecendo no foco dos noticiários. No cenário doméstico, o ano de 2023 foi marcado por sucessivas discussões e movimentações do governo sobre o cenário fiscal. Pode-se destacar o avanço do arcabouço fiscal e da reforma tributária como fatores que contribuíram para a melhoria no cenário e percepções mais positivas por parte dos investidores. Entretanto, a política fiscal, principalmente no que se refere ao aumento da arrecadação, segue sendo o foco para o próximo ano e, a depender do desenrolar dos acontecimentos, poderá trazer volatilidade para os juros e, consequentemente, para os ativos de renda variável como os FII's. Em dezembro, o COPOM decidiu pelo corte de 0,5 p.p. na taxa Selic passando para 11,75% a.a. A próxima reunião está prevista para acontecer no final de janeiro e a expectativa do mercado é que seja anunciado um corte em linha com o comunicado da última reunião. O Boletim Focus divulgado na última edição do ano apresentou revisões nas previsões para a Selic e inflação em 2024. Em relação à taxa de juros, a previsão é de encerrar o ano em 9% - anteriormente era de 9,25%. O gráfico abaixo evidencia os processos de revisões das expectativas de mercado, sendo possível observar que ao longo do ano foram registradas alterações pontuais nos dados divulgados levando em consideração a sensibilidade do cenário macroeconômico em cada divulgação.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Enxergamos o próximo ano com otimismo dando continuidade na retomada do mercado de FII's iniciada em 2023. Conforme abordado anteriormente, a atenção se volta para os fatores macroeconômicos, principalmente a questão das contas públicas no país, os quais podem eventualmente trazer impactos para o setor. Para os FII's, o ciclo de afrouxamento monetário tende a ser positivo, pois com a continuidade de corte da taxa Selic, os ativos de renda variável podem se beneficiar e entregar retornos positivos, evidenciando o ciclo de recuperação e potencial valorização, principalmente para o segmento de FoFs e tijolo. Adicionalmente, com o encerramento do ano e em linha com as condições e perspectivas do mercado, espera-se que o período de avaliação do portfólio dos fundos potencialmente apresente resultados de valorização devido aos ajustes do valor patrimonial dos imóveis. Até o momento, os fundos de tijolo que já divulgaram comunicados ao mercado a respeito da reavaliação dos imóveis têm apresentado dados positivos. Tal processo desempenha um papel relevante na precificação das cotas no mercado secundário devido ao efeito de "âncora" - pois é usado como referência de valor justo dos ativos - gerando maiores possibilidades de ganho de capital e, consequentemente, no retorno dos investidores.			
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	2.112.147,50		

	ASMT11	1.630.090,00	SIM	-21,85%
	BRCO11	4.128.506,01	SIM	37,27%
	BRCR11	4.739.315,30	SIM	9,53%
	BTLG11	7.690.223,19	SIM	14,23%
	FCFL11	2.569.174,00	SIM	11,32%
	GARE11	5.729.791,12	SIM	12,17%
	HSML11	5.823.189,00	SIM	30,75%
	JSRE11	3.408.099,30	SIM	11,19%
	KNCR11	1.777.080,50	SIM	21,38%
	LASC11	5.593.726,00	SIM	18,70%
	LFTT11	784.524,32	SIM	8,21%
	LVBI11	1.564.134,90	SIM	25,06%
	MXRF11	14.455.838,53	SIM	20,97%
	RBED11	14.363.776,00	SIM	41,37%
	RBFF11	8.816.879,00	SIM	28,51%
	RBRL11	1.499.518,55	SIM	14,52%
	RBVA11	7.415.013,76	SIM	38,66%
	RBVO11	430.203,68	SIM	-18,15%
	RCRB11	8.617.525,00	SIM	35,68%
	RNDP11	844.965,00	SIM	119,57%
	VILG11	4.183.932,69	SIM	7,76%
	VINO11	1.343.685,00	SIM	-12,53%
	VISC11	6.108.533,90	SIM	28,33%
	VIUR11	1.920.000,00	SIM	13,23%
	VRTA11	6.134.681,00	SIM	12,29%
	XPIN11	768.316,00	SIM	20,03%
	XPLG11	6.111.032,40	SIM	20,03%
	XPML11	8.170.993,92	SIM	35,42%
6.1	Crítérios 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 29/12/2023			
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.			

O Regulamento do Fundo não prevê 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:
1.616.927,11	1,11%	1,28%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Ricardo Troes	Idade:	41 anos
Profissão:	Economiário	CPF:	311.948.148-32
E-mail:	deasq@caixa.gov.br	Formação acadêmica:	Nível Superior Completo
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:	15/05/2023

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	MAI/23 até o momento	Diretor Executivo responsável pela Diretoria de Administração Fiduciária e Serviços Qualificados da Vice-Presidência Fundos de Investimento	Instituição Financeira
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	SET 2021 a MAI 2023	Superintendente Nacional de Riscos, Compliance e Governanças	Instituição Financeira
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	OUT 2019 a SET 2021	Gerente Nacional de Administração Fiduciárias	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 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 "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 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
----	---