

[Imprimir](#)

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) 3572-4219 (11) 3572-4388
Site:	www.caixa.gov.br	E-mail:	supot02@caixa.gov.br
Competência:	12/2016		

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) 3572-4218
1.2	Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Tit. e Valores Mobiliarios	36.113.876/0001-91	Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ - CEP nº 22640-100	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes	61.562.112/0015-26	Av. Francisco Matarazzo, nº 1400, Torre Torino , 9º andar - Água Branca - São Paulo - SP - CEP nº 05001-100	(11) 3674-2686
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 serviços ¹ :	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
	BBPO11	Alienação para ganho de capital	-716.250,92	Recursos investidos no ativo alvo
	AGCX11	Alienação para ganho de capital	-1.951.889,95	Recursos investidos no ativo alvo
	SAAG11	Alienação para ganho de capital	-1.815.384,41	Recursos investidos no ativo alvo
	VRTA11	Ajuste de posição no ativo investido	109.690,00	Recursos mantidos em caixa
	MXRF11	Ajuste de posição no ativo investido	64.330,18	Recursos mantidos em caixa
	KNCR11	Aumento de posição no ativo investido	1.561.208,24	Recursos mantidos em caixa
	TBOF11	Ajuste de posição no ativo investido	203.481,75	Recursos mantidos em caixa

	BRCR11	Liquidação da posição no ativo investido	-16.004.003,63	Recursos investidos no ativo alvo
	HGRE11	Ajuste de posição no ativo investido	18.755,99	Recursos mantidos em caixa
	FFCI11	Aumento de posição no ativo investido	827.932,94	Recursos mantidos em caixa
	KNRI11	Aumento de posição no ativo investido	6.021.369,13	Recursos mantidos em caixa
	HGBS11	Ajuste de posição no ativo investido	-113.360,00	Recursos investidos no ativo alvo
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:			
	<p>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 expectativa de corte da taxa básica de juros, foi possível observar uma valorização generalizada da classe de fundos imobiliários no mercado secundário. Desta maneira, a gestão acredita que o potencial de ganhos acima da média para os próximos períodos está em fundos que ainda observarão uma melhora de seus resultados operacionais, seja por conta de novas locações ou atualização via revisionais de contratos. Assim, a estratégia a ser perseguida buscará posicionar o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários de modo a antecipar a melhora dos fundamentos do mercado imobiliário e, por sua vez, dos resultados operacionais dos fundos de gestão de ativos reais.</p>			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O resultado do fundo Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário observado no ano de 2016 foi de valorização de 27,50% se analisada a cota de mercado. Quanto a cota patrimonial, o resultado foi de 16,73%.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	<p>A percepção de que o ano de 2016 foi instável, politicamente e difícil, economicamente, é ampla. Sendo o segundo ano consecutivo de retração do PIB (-3,6%), só não foi pior que 2015 (-3,8%) numa janela partindo desde a década de 90. O segmento imobiliário também foi impactado negativamente, muito em função da economia, bem como, da fase do ciclo imobiliário atual. A situação econômica vem fazendo com que as empresas cortem os investimentos programados, bem como adotem grandes de políticas de austeridade, com amplo corte de gastos. No segmento de escritórios comerciais, observamos um grande excesso de oferta ocasionado pelo alto número de entregas, ao passo que, pelo lado da demanda, não observamos o crescimento das empresas para absorver o aumento de oferta, gerando altos índices de vacância. Quando há excesso de oferta de espaço vago, os preços cobrados na locação também sofrem impacto negativo em renegociações ou revisionais. Já o segmento de varejo e logístico foram impactados pelo consumo reduzido. Muito embora o setor imobiliário tenha sofrido perdas de receitas, a performance dos Fundos Imobiliários andou na contramão. A variação do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários) em 2016 foi de 32,3%, contra 5,4% em 2015. Essa variação relevante pode ser explicada por 2 motivos: os valores das cotas dos fundos encerraram o ano de 2015 bem depreciadas em função da especulação sobre a possível tributação dos rendimentos distribuídos pelos fundos, atualmente isentos, aos investidores pessoas físicas, ocasionada pelo surgimento da MP 694 no final daquele ano. O segundo motivo foi o fechamento da taxa de juros real. A NTN-B (título do tesouro nacional), com vencimento em 2035, estava sendo negociada no final de 2015 com taxa de 7,37% a.a. contra 5,74% a.a. no final de 2016. Isso acabou impactando positivamente o valor das cotas, em função dos FIIs serem negociados com um prêmio médio sobre as taxas de juros reais quando comparamos a rentabilidade dos rendimentos distribuídos. Não obstante, as perspectivas para 2017 ainda são de redução de juros e medidas de ajustes fiscais que impactarão positivamente o cenário econômico. A projeção do governo para o PIB é de crescimento de 0,5% e a inflação deverá se manter abaixo do centro da meta para o ano de 4,5%. Dessa forma, esperamos um ano positivo para os fundos imobiliários que poderão contar com um cenário menos desafiador que 2015 e 2016 foram, quanto a retenção de locatários e manutenção de suas receitas.</p>			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Com base na conjuntura exposta anteriormente, a perspectiva para o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário segue altamente propícia a ganhos significativos. Sob a ótica dos dividendos distribuídos, tal ponto pode ser embasado pelo potencial de realização de ganhos proveniente da alienação de cotas de algumas posições do fundo no mercado secundário, principalmente. Com relação à estratégia de formação de patrimônio, o perfil estrutural das posições, aliado à cautela, permitirá à gestão o monitoramento adequado do mercado e seleção pontual de ativos imobiliários com capacidade de agregar valor ao patrimônio do fundo.			
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\$)		
	AGCX11	5.115.570,00	SIM	25,51%
	BBPO11	15.723.572,00	SIM	27,86%
	SAAG11	16.459.784,49	SIM	37,61%
	MXRF11	7.880.977,51	SIM	5,46%
	RBVO11	4.589.490,00	SIM	21,61%
	RNDP11	7.573.500,00	SIM	11,11%
	XPGA11	8.738.400,00	SIM	18,21%
	VRTA11	8.856.000,00	SIM	16,59%
	KNCR11	1.860.946,00	SIM	4,27%
	KNRI11	6.502.702,50	SIM	32,44%
	BRCR11	5.348,00	SIM	2,19%
	TBOF11	16.137.175,05	SIM	10,73%
	HGRE11	7.270.000,00	SIM	9,84%
	FFCI11	3.369.358,44	SIM	27,69%
	FIGS11	2.944.175,00	SIM	2,38%
	HGBS11	17.750.320,00	SIM	45,62%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
	Apuração de acordo com o valor de mercado em bolsa dos ativos investidos, com base na cotação do dia 30/12/2016.			
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 supot02@caixa.gov e telefones (11) 3572-4219 e 3572-4388.					
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:			
	1.835.585,12	1,09%	1,14%			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	FLAVIO EDUARDO ARAKAKI	Idade:	37 anos		
	Profissão:	Economiário	CPF:	28384495831		
	E-mail:	viter@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:	26/07/2016		
	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	26/07/2016 até o momento	Vice-Presidente Interino			
	Caixa Econômica Federal	22/05/2013 a 25/07/2016	Diretor Executivo			
	Caixa Econômica Federal	10/06/2011 a 21/05/2013	Superintendente Nacional			
	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	501,00	114.576,00	72,71%	60,15%	12,56%
	Acima de 5% até 10%	2,00	23.000,00	14,60%	0,00%	14,60%

	Acima de 10% até 15%	1,00	20.000,00	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 BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br → selecionar “Produtos” → “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 no mercado de balcão organizado da BM&Fbovespa.					
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 de Fundos Estruturados” – 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: ALEXANDRE PEREIRA DO NASCIMENTO Operadores de Mesa: ALBERTO DANIEL ARAUJO DA SILVA, CLEBER ALVES FABIO, DAZIA VANESSA EGUCHI KEMPER, ELIANA MARQUES LISBOA, FERNANDA BUENO FREDERICO MARTINIS, HEBERT GONCALEZ GALLY, LEONARDO CESAR FERREIRA SILVA, LUCI CLEIDE SILVA, PAULA CUNHA DE OLIVEIRA, VINICIUS BARBIERI DOMINGUES					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Capital foi totalmente subscrito e integralizado.					

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
----	---