

# COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS, EM SÉRIE ÚNICA, DA PRIMEIRA EMISSÃO DO



### CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II

CNPJ/MF nº 31.887.401/0001-39

Código ISIN nº BRCRFFCTF006  
Código de Negociação na B3: CRFF

Nos termos do disposto no artigo 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores ("Instrução CVM nº 400/03"), a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, neste ato representada por seu Superintendente Nacional em exercício da Superintendência Nacional de Desenvolvimento de Produtos de Terceiros, Sr. Ricardo Troes, casado, RG 18.349.294-8, SSP/SP, domiciliado na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, São Paulo - SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 311.948.148-32 e seu Gerente Nacional da Gerência Nacional de Investidores Corporativos, Sr. Daniel Boueres Sandoval, casado, RG 35.630.741-4, SSP/SP, domiciliado na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, São Paulo - SP devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 321.727.238-27, na forma do seu Estatuto aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 19 de janeiro de 2018, arquivado na competente junta comercial sob o número 1016518 em 16 de fevereiro de 2018 e publicado no Diário Oficial da União em 16 de março de 2018, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, na condição de administradora de fundos de investimento autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos e a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio de sua Vice-Presidência de Administração e Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, São Paulo, Capital, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administradora"), na qualidade de administradora do CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.887.401/0001-39 ("Fundo"), em conjunto com o RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), no âmbito da distribuição pública de cotas da primeira emissão do Fundo ("Cotas" e "Primeira Emissão", respectivamente), no montante de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, com o valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada Cota, na primeira data de subscrição e integralização das Cotas, perfazendo a Oferta o montante total de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na primeira data de subscrição e integralização das Cotas ("Volume Total da Oferta"), observado que o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido de cotas adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério da Administradora ("Cotas Adicionais"). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, e o volume mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Volume Mínimo da Oferta" e "Oferta", respectivamente), vêm comunicar a modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25, §3º, e 27 da Instrução CVM nº 400/03, conforme disposto abaixo:

## 1. ESTUDO DE VIABILIDADE

Em razão da alteração da data de integralização das Cotas, que foi modificada para o dia 28 de março de 2019, foi necessário alterar as projeções de retorno apresentadas no Estudo de Viabilidade. Em atendimento ao disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03, será disponibilizado aos investidores da Oferta, nesta data, o "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 1ª Emissão de Cotas do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento II" ("Prospecto Definitivo"), que incluirá a nova versão do Estudo de Viabilidade, com alteração da tabela de projeção de retorno abaixo:

| ANO  | CDL (ESTIMADO) | D.Y. LÍQUIDO DE IR | % CDI LÍQUIDO DE IR | D.Y.    | % CDL    | D.Y. REAL |
|------|----------------|--------------------|---------------------|---------|----------|-----------|
| 2019 | 7,40%          | 7,89%              | 107%                | 6,188%  | 83,616%  | 1,938%    |
| 2020 | 8,50%          | 10,19%             | 120%                | 8,347%  | 98,199%  | 4,347%    |
| 2021 | 9,00%          | 10,86%             | 121%                | 9,160%  | 101,776% | 5,410%    |
| 2022 | 9,00%          | 11,83%             | 131%                | 10,054% | 111,706% | 6,304%    |
| 2023 | 9,00%          | 12,97%             | 144%                | 11,027% | 122,518% | 7,277%    |
| 2024 | 9,00%          | 14,23%             | 158%                | 12,093% | 134,368% | 8,343%    |
| 2025 | 9,00%          | 15,60%             | 173%                | 13,262% | 147,358% | 9,512%    |
| 2026 | 9,00%          | 17,11%             | 190%                | 14,544% | 161,597% | 10,794%   |
| 2027 | 9,00%          | 18,76%             | 208%                | 15,948% | 177,204% | 12,198%   |
| 2028 | 9,00%          | 20,57%             | 229%                | 17,488% | 194,311% | 13,738%   |

## 2. PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Diante da modificação aqui apresentada, os investidores que eventualmente tenham manifestado sua aceitação à Oferta poderão revogar suas ordens, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) dia útil subsequente à presente data, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

## 3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS E PROSPECTO DEFINITIVO

Informações adicionais podem ser obtidas nos endereços indicados e o Prospecto Definitivo estará disponível na data da disponibilização deste Comunicado ao Mercado, nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

### Administradora

#### CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Vice-Presidência de Administração e Gestão de Ativos de Terceiros

Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,

Central de Atendimento ao Cotista pelo número 0800-726-0101; Central de Atendimento a Pessoas com Deficiência Auditiva e de Fala pelo número 0800-726-2492; e serviço Ouvidoria CAIXA pelo número 0800-725-7474.

Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

- Coordenador-Líder**  
**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, São Paulo - SP  
**At.:** Sr. Rafael Conrado Pereira  
**Tel.:** 11 2107-6600  
**Fax.:** 11 2107-6699  
**E-mail:** [rafael.conrado@riobravo.com.br](mailto:rafael.conrado@riobravo.com.br)  
**Website:** [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)
- Entidade Reguladora**  
**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**  
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, Centro, 20050-901, Rio de Janeiro - RJ  
**Tel.:** (21) 3233-8686  
**Fax:** (21) 3233-8686  
**http://www.cvm.gov.br** (nesta *website* acessar em "Acesso Rápido" o item "Consulta - Fundo Registrados", neste item, incluir no primeiro campo a palavra "CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II", no segundo campo selecionar "FDOS DE INVESTIMENTO imobiliário" e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo *website*. No quadro seguinte, clicar no item "CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II" e depois clicar em "Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc)". Por fim, selecionar no campo "Tipo de Documento" o documento desejado).
- Mercado de Negociação**  
**B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**  
Rua XV de Novembro, nº 275, 6º andar, 01010-010, São Paulo - SP  
**Tel.:** (11) 2565-4000 - Fax: (11) 2565-4000  
**http://www.b3.com.br** (nessa página, no menu "Produtos e Serviços", clicar em "Saiba mais", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", depois selecionar a aba "Ofertas em andamento", clicar em "Fundos" e clicar no link contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no link referente ao "Prospecto").

#### 4. AVISOS LEGAIS

O INVESTIMENTO NO FUNDO SUJEITA O INVESTIDOR A RISCOS, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

AS INFORMAÇÕES INCLUÍDAS NO PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E ALTERAÇÃO.

O PEDIDO DE REGISTRO DA PRESENTE OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 16 DE OUTUBRO DE 2018 E CONCEDIDO NO DIA 08 DE JANEIRO DE 2019.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE COMUNICADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO DEFINITIVO E COM O REGULAMENTO DO FUNDO. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DAS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA UM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE PERDAS NO FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O FUNDO PODERÁ SOFRER PREJUÍZOS QUE RESULTARÃO PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, PODENDO INCLUSIVE ACARRETER PERDAS SUPERIORES AO CAPITAL APLICADO E A CONSEQUENTE OBRIGAÇÃO DO COTISTA DE APORTAR RECURSOS ADICIONAIS PARA COBRIR O PREJUÍZO DO FUNDO, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 25, INCISO II, ALÍNEA D, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 555, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014, CONFORME ALTERADA.

ESTE COMUNICADO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDOS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2019



 **RIO BRAVO**  
COORDENADOR LÍDER E CO-GESTORA

ADMINISTRADORA E GESTORA

**CAIXA**

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

**CASCIONE**  
CASCIONE PULINO BOULOS ADVOGADOS