



CONSULTA FORMAL N° 02/2020

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos
de Investimento Imobiliário - FII



julho/2020

Resumo da Proposta

Este documento tem o objetivo de esclarecer as matérias propostas pela Administradora na Consulta Formal 01/2020 do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”).

São submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias, em resumo:

- (i) alteração da definição de “Ativos de Renda Fixa”, do objetivo e da política de investimento do Fundo e das obrigações da Gestora;
- (ii) previsão de contratação do serviço de formador de mercado (market maker), a ser pago pelo Fundo;
- (iii) desdobramento de cotas do Fundo na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente (SPLIT);

As demais alterações marcadas na minuta do Regulamento referem-se às atualizações dos dados dos prestadores de serviço do Fundo e à alteração com base na Instrução CVM 604/18.

É recomendada a leitura das matérias na íntegra, conforme documentação publicada nesta data pela Administradora.



Breve Histórico

O CAIXA Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário (“Fundo” ou “CXRI11”) foi constituído em NOV 13, com o objetivo de realizar investimentos imobiliários mediante a aquisição de ativos, com foco em cotas de fundos de investimento imobiliário, de forma a proporcionar aos seus cotistas, retorno para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos e pelo aumento do valor patrimonial de suas cotas.

Com base nas estratégias definidas pelo comitê de investimento composto pela Caixa Econômica Federal e pela Rio Bravo Investimentos, o mercado secundário é monitorado constantemente em busca de oportunidades de investimento e desinvestimento.

Na posição de MAI 20 o Fundo apresentava um patrimônio líquido de, aproximadamente, R\$ 155,7 milhões distribuídos em 157.576 cotas, detidas por 1.834 cotistas.

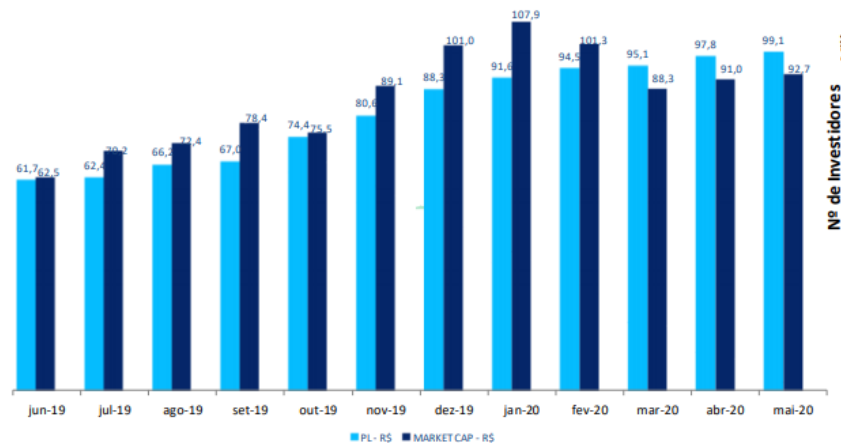
De JUN 19 a MAI 20 o Fundo distribuiu R\$ 142,50 por cota, o que representa um *dividend yield* de 9% ao ano, e retorno de -4,4% em relação à cota patrimonial ajustada por proventos e 36,4% na cota de mercado ajustada por proventos.



Cenário para Fundos de Investimento Imobiliários - FII

Patrimônio Líquido e Valor de Mercado*

Em (29/05): R\$ 92,70 bilhões



A indústria de FII tem registrado rápido crescimento. Novos produtos e setores, assim como opções cada vez mais sofisticadas têm vindo a mercado captar recursos.

Em 2020 foram realizadas 28 ofertas públicas de FII que representaram R\$ 9,21 bilhões. Na B3, até MAR 2020, foram negociadas cotas de 238 FII cujos patrimônios líquidos atingiram a marca de R\$ 115,3 bilhões.

*Me
tiver
*O c

*Metodologia de cálculo do Market Cap alterada em Maio/2019 para contemplar fundos que não tiveram negociação recentemente

*O cálculo do Market Cap e do Patrimônio Líquido são baseados nos FIIs negociados na B3

Além disso, é notável a participação crescente das pessoas físicas neste mercado: em MAI 20 a participação destes investidores aumentou 3,66% em relação ao mês anterior, atingindo mais de 848 mil cotistas.

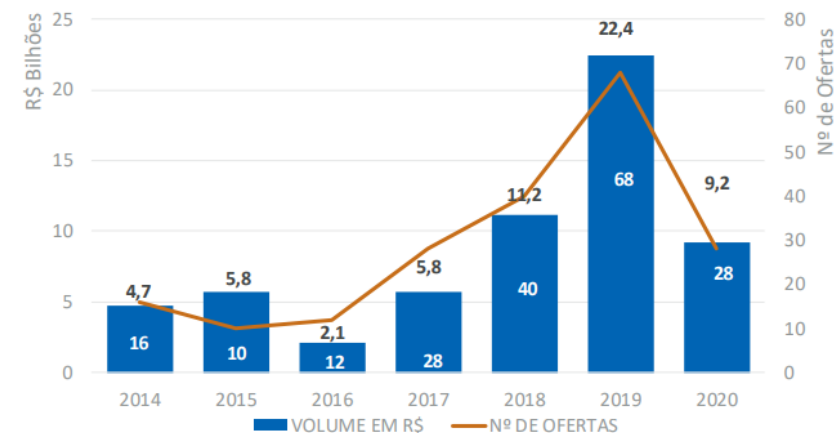
Fonte: Boletim B3 – MAR 20

Ofertas Públicas – ICVM 400

Em 2020:

Quantidade: 28

Volume: R\$ 9,21 Bilhões



São propostas as seguintes alterações: Essa matéria depende de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo.

(i) alteração da definição de “Ativos de Renda Fixa”, do objetivo e da política de investimento do Fundo e das obrigações da Gestora:

São propostas alterações que visam adequar a política de investimento do Fundo à Resolução BACEN nº 3922, bem como adequar aos limites estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, e ajusta a redação do regulamento com o objetivo de otimizar o trabalho operacional do Fundo ao tornar a gestora responsável pela aplicação das disponibilidades financeiras.

(ii) previsão de contratação do serviço de formador de mercado:

O serviço de formação de mercado tem o objetivo de fomentar a liquidez das cotas do Fundo assim como evitar movimentos artificiais do seu preço no mercado secundário.

Esta despesa, caso contratada, será arcada pelo Fundo.



(iii) Desdobramento de cotas: Essa matéria depende de aprovação por quórum simples (maioria dos cotistas)

A Administradora propõe a aprovação do desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas a partir de data que será informada por meio de publicação de Fato Relevante, após a divulgação do resultado desta Consulta Formal, e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

O desdobramento de cotas consiste em dividir cada cota representativa do patrimônio líquido do fundo de investimento em determinada quantidade. Dividindo-se cada cota, divide-se também o seu valor, patrimonial e de mercado, na mesma proporção, não implicando em alteração na participação dos cotistas no patrimônio líquido total do fundo de investimento. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Considerando o desdobramento na proporção de 10 (dez), na Tabela 1 a seguir, apresentamos uma situação hipotética, a título de exemplo:

O objetivo do desdobramento de cotas é contribuir para a ampliação da base de investidores e liquidez do Fundo devido ao duplo efeito do aumento do número de cotas pertencente a cada cotista e à diminuição do valor unitário da cota. Tal contribuição pôde ser verificada no mercado por meio do aumento da quantidade de negociação das cotas após a realização de eventos de desdobramento de cotas realizados por outros fundos de investimento.

Esclarece-se, ainda que, se aprovada essa matéria, as cotas oriundas do desdobramento serão creditadas em favor dos cotistas de acordo com os processos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e/ou escriturador.

	Sem desdobramento	Com desdobramento
Valor da cota	R\$ 1.000,00	R\$ 100,00
Cotista A – quantidade de cotas	10 cotas	100 cotas
Cotista A – valor	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00

Tabela 1 (valores exemplificativos)



Com a finalidade de atender ao disposto no item 5.2 d) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários, pontuamos as seguintes informações:

- Informamos que a quantidade atual de cotas do Fundo é: 157.576 cotas;
- Condicionado a aprovação do item 'iii' da Consulta Formal, o Fundo passará a ter 1.575.760 cotas após desdobramento.
- Não haverá fração de cotas resultante do desdobramento.
- Condicionado a aprovação do item 'iii' da Consulta Formal, as cotas resultantes do desdobramento de cotas serão creditadas em 14 de setembro de 2020, conforme publicação de Fato Relevante ao mercado em 17 de agosto de 2020.



