



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.

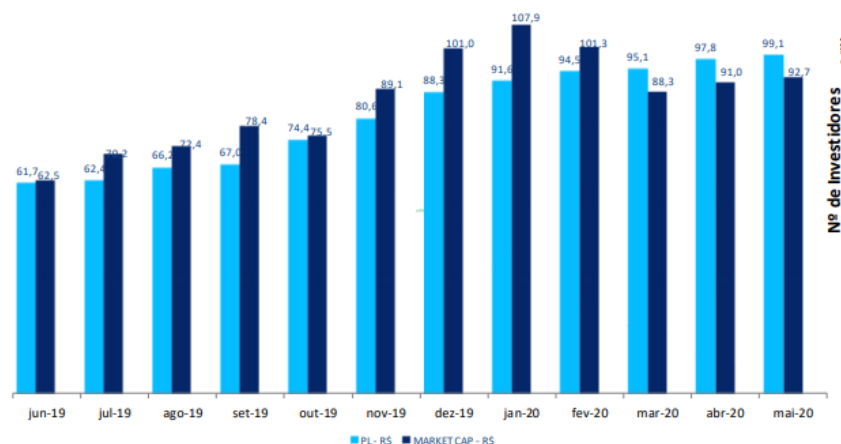
De JUN 19 a MAI 20 o Fundo distribuiu R\$ 142,50 por cota, o que representa um *dividend yield* de 9% ao ano, e retorno de -4,4% em relação à cota patrimonial ajustada por proventos e 36,4% na cota de mercado ajustada por proventos.



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.

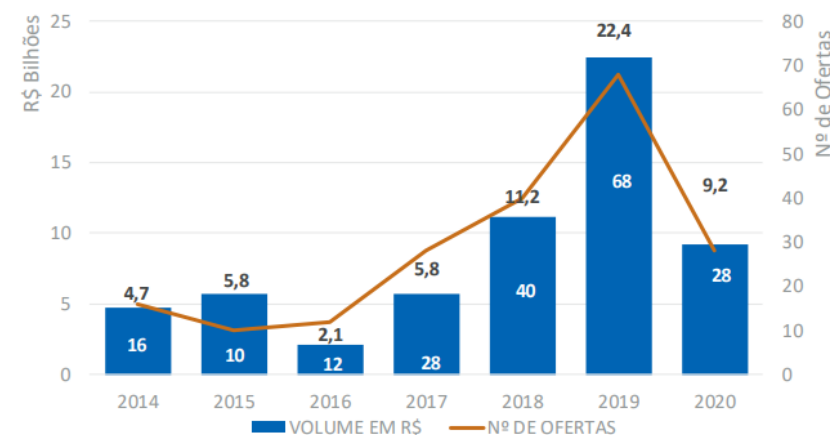
Fonte: Boletim B3 – MAR 20

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)



