



PROPOSTA DA ADMINISTRADORA N° 01/2018

**AOS COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA (AGCX11)**

SÃO PAULO, 16 DE MARÇO DE 2018

Prezado(a) Cotista,

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA,

inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.576.907/0001-70 (“Fundo”) vem, por meio desta, apresentar sua proposta para fins de alteração do Regulamento do Fundo, com objetivo de alterar o objeto do Fundo, bem como sua política de investimento e denominação social, e de instituir um Comitê Consultivo, nos termos da Consulta Formal nº 01/2018 (“Consulta Formal”).

## 1. BREVE HISTÓRICO

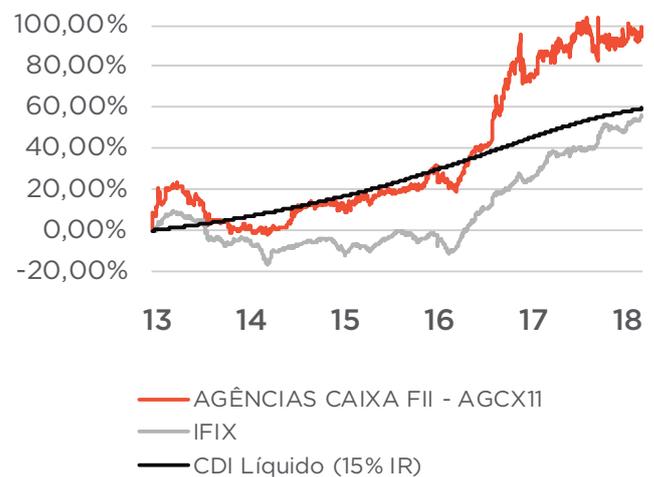
O Fundo foi constituído em 2012, com o objetivo de viabilizar o processo de desmobilização de agências da Caixa Econômica Federal (“Caixa”) e de financiar o plano expansão da Caixa. Para tanto, foi realizada uma emissão de R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais), para aquisição de 26 (vinte e seis) agências de propriedade da Caixa na modalidade Buy-To-Lease (“BTL”), bem como construção de até 36 (trinta e seis) imóveis na modalidade Built-To-Suit (“BTS”).

Ainda em 2012, foram concluídas as aquisições das 26 (vinte e seis) agências e se iniciou o processo de aquisição de terrenos e edificação das agências na modalidade BTS, sendo que, até o momento, foram construídas 15 (quinze) novas agências.

No início de 2015, a Caixa comunicou ao Fundo a suspensão do seu plano de expansão e construção de novas agências. Essa posição foi ratificada pela Caixa em julho de 2015, sendo que ambas as comunicações foram informadas aos cotistas por meio de Fatos Relevantes, divulgados em 05 de março e 13 de julho de 2015. Essa suspensão afeta diretamente o plano de investimento do Fundo.

Vale ressaltar que não há uma obrigação definitiva por parte da Caixa em contratar a construção de novas agências da modalidade

BTS, da mesma forma que o Fundo tem liberdade de firmar ou não novos contratos de locação e, apesar da suspensão do plano de investimentos da Caixa, a estruturação do Fundo se mostrou benéfica aos cotistas que aderiram à oferta de cotas, com retorno total do Fundo de 175% do IFIX e de 166% do CDI (líquido de IR) desde o início do Fundo (conforme gráfico abaixo).



Fonte: Quantum Axis/Rio Bravo (data-base: fevereiro/18)

Em decorrência dessa alteração no cenário do Fundo, a Rio Bravo passou a explorar diversas oportunidades de novos negócios com a Caixa, mas nenhuma das oportunidades foram aceitas, e por esta razão, a Rio Bravo passou a prospectar novas oportunidades de investimento para o Fundo consistentes em imóveis de terceiros, tendo sido, inclusive, analisados mais de 60 (sessenta) ativos locados para a Caixa. Na maioria das oportunidades avaliadas, foi verificado um impeditivo ao prosseguimento por força do

Regulamento do Fundo, o qual, além de exigir que o locatário dos imóveis seja a Caixa, somente permite a celebração de contratos de locação atípicos, restringindo de maneira significativa o universo de atuação do Fundo.

Em dezembro de 2017, foi identificado um portfólio de 15 (quinze) imóveis locados para a Caixa e com contratos atípicos, dos quais a Administradora decidiu por enviar uma proposta não vinculante em relação a 6 (seis) desses imóveis. Atualmente, a operação de aquisição de tais imóveis encontra-se em fase final de auditoria (Due Diligence) e revisão de valores finais, com base nos laudos de avaliação realizados. Uma vez concretizada, tal aquisição será divulgada por meio de novo fato relevante.

Na procura por novos investimentos que se enquadrem na política de investimentos do Fundo, a Administradora identificou a oportunidade do Fundo investir em ativos que possuam complementariedade em relação aos ativos atuais do seu portfólio e mantenham a essência imobiliária de ativos de rua que as agências Caixa possuem.

Assim sendo, e após diversos estudos analisados, Administradora vem propor a alteração da política de investimentos do Fundo, sendo abaixo detalhados os principais fatores que motivaram a apresentação desta proposta:

**Alterações tecnológicas e estratégicas no segmento de atuação do locatário:** atualmente, cerca de 60% das transações bancárias são feitas via mobile ou internet banking, reduzindo a necessidade de espaço nas agências bancárias físicas. Embora acredite-se que haja uma readequação no número de agências ainda durante o prazo dos contratos do Fundo, e que no término dos contratos o Fundo estará bem posicionado em um cenário de equilíbrio na oferta e demanda de espaço físico nas agências, o segmento de agências físicas tende a continuar sofrendo transformações que poderão impactar a capacidade do Fundo em manter ou investir em novos ativos no futuro.

**Concentração:** : a Administradora acredita que a concentração atual de 100% dos ativos do Fundo em agências bancárias locadas para a Caixa não é prejudicial aos cotistas, visto que (i) a Caixa continua sendo uma instituição bancária com baixo risco de crédito e (ii) os contratos firmados com a Caixa são de longo prazo e possuem multas de rescisão equivalentes a valor dos aluguéis pelo período restante do respectivo contrato.

No entanto, considerando a perenidade do Fundo e um cenário de eventual término, ou não renovação, dos contratos atuais, a Administradora entende que a diversificação de locatários e de uso final dos ativos é benéfica e permite a

formação de um portfólio mais diversificado aos cotistas do Fundo.

### **Gestão ativa e geração de valor em caso de rescisões da Caixa:**

- Em eventual rescisão da Caixa de parte dos contratos de locação vigentes, caso não haja alteração do Regulamento do Fundo, a Administradora ficaria impossibilitada de relocar o ativo, tendo de realizar uma venda forçada do ativo vago, potencialmente com perda de valor aos cotistas;

- Ao se ampliar o escopo de atuação do Fundo, além de diversificar o risco da operação, abre-se a possibilidade de que os novos locatários, que deverão ser empresas de primeira linha, com baixo risco de crédito, reconhecidas, com forte atuação e capilaridade, ocupem algum imóvel que a Caixa venha a desocupar. Esse movimento já foi identificado no âmbito das negociações com algumas grandes redes, que já demonstra-

ram interesse em diversos ativos do Fundo. Ressalta-se que somente serão firmados novos contratos nos ativos atuais caso a Caixa comunique sua saída ou seja possível firmar contratos com permanência garantida superior às atuais e semelhante condição financeira de locação.

**Estratégia de Alocação dos recursos:** o mercado de Fundos Imobiliários no Brasil, se comparado a outros mercados desenvolvidos, ainda é incipiente, com uma concentração de alocação em poucas teses de investimento, notadamente: (i) lajes corporativas, (ii) shopping centers, (iii) industrial/logístico e (iv) agências bancárias. Nesse sentido, o Fundo poderia se tornar uma alternativa adicional de alocação e diversificação de investimentos dentro do setor de fundos imobiliários, potencialmente trazendo demanda de investidores que buscam por mais diversificação de risco no setor, gerando maior liquidez para o Fundo e potencial de valorização às cotas.

## 2. PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

De forma a permitir uma maior diversificação do Fundo, bem como de se obter melhor relação de risco e retorno aos cotistas, a proposta de alteração do Regulamento (Anexo 2 da Consulta Formal - versão com marcas de alteração – e Anexo 3 da Consulta Formal - versão limpa consolidada) tem como principais premissas:

### **Perfil dos Imóveis:**

- Manutenção do perfil imobiliário do Fundo, restringindo os novos investimentos à classe de ativos que atualmente compõem o portfólio do Fundo, ou seja, imóveis localizados em áreas urbanas, em regiões de alto fluxo de pessoas e, preferencialmente, em grandes centros;
- Prioridade por operações de BTL ou Sale Lease-back (“SLB”) com locatários de 1ª linha e contratos de longo prazo;

**TIR Target das Novas Operações (estimada):** entre 9-10% a.a. em termos reais;

**Estratégia de Alocação:** além de diluir a concentração do Fundo em mais locatários, a

estratégia é montar uma carteira de imóveis com exposições diversas em relação à economia, tendo como objetivo uma carteira final diversificada entre:

- **Agências Bancárias:** Atualmente cerca de 70% do Fundo já está alocado em agências bancárias. Entendemos que, em havendo a flexibilização de atuação dentro do Fundo, existe a oportunidade de renovação do portfólio quando os contratos se aproximarem de seu término, alienando ativos selecionados com base em um valor de locação atrativo para a venda.
- **Varejo:** existe alta complementariedade entre os pontos atualmente utilizados pela Caixa e operações de varejo, fato que tem sido corroborado pelas conversas com potenciais vendedores e futuros locatários do Fundo.
- **Operações Defensivas:** será dada prioridade também para segmentos com menor correlação à economia real, como clínicas populares, redes de academias, farmácias, varejo alimentar e ativos educacionais.

## **Operações já em análise/negociação:**

### **Varejo Alimentar**

- Rede com mais de 1.000 unidades no Brasil
- 8 unidades objeto da operação
- Valor estimado da operação: R\$ 35 milhões
- 4 anos de permanência garantida
- Cap Rate Estimado: 8,8%

### **Franquia de Ensino**

- Rede com mais de 1.000 unidades
- 56 unidades objeto da operação
- Valor estimado da Operação: R\$ 56 milhões
- Cap Rate Estimado: 10%

### **Rede de Varejo**

- Rede com mais de 120 unidades
- 49 unidades objeto da operação
- Valor estimado da Operação: até R\$ 350 milhões
- Permanência mínima de 10 anos
- Cap Rate Estimado: 9.6% a.a.

### **Criação de um Comitê Consultivo:**

- A Administradora entende que a presente proposta de alteração na política de investimento do Fundo o coloca em um novo patamar como veículo de investimento, ressaltando seu caráter de gestão ativa e transformando-o em um fundo com melhor relação risco/retorno a seus cotistas. Nesse sentido, a Administradora entende ser

benéfico ao Fundo o aperfeiçoamento de suas práticas de governança ao aproximar seus cotistas, por meio de representantes eleitos, ao dia-a-dia do Fundo, atuando de maneira próxima nos processos de decisão e construção das teses de investimento.

- Caso aprovado na Consulta Formal, será constituído um Comitê Consultivo composto por até 5 (cinco) membros, sendo 2 (dois) indicados pela Administradora e 3 (três) pelos cotistas do Fundo.

- A principal função do Comitê Consultivo será a de auxiliar e avaliar, de maneira próxima, os atos de gestão do Fundo, de forma a fornecer aos demais cotistas opiniões fundamentadas e isentas acerca de atividades de gestão da Administradora. O detalhamento das atribuições do Comitê Consultivo está disponível no Anexo 4 da Consulta Formal.

### **Gestão de ativos e contratos:**

- A estratégia da Administradora será, inicialmente, realizar operações de maior escala, incorporando ao portfólio do Fundo imóveis mais homogêneos e menor número de contratos, diminuindo a complexidade de gestão de contratos e ativos. Futuramente, poderá ser necessária a contratação de um serviço adicional de gestão desses contratos, o que já foi

considerado na estimativa de retorno real entre 9-10% das novas operações (considerando um percentual de 2% sobre a receita bruta do Fundo para gestão de contratos e benfeitorias).

### **Alteração da Denominação Social do Fundo:**

- A estratégia da Administradora é expandir a política de investimento do Fundo para que este atue também na aquisição de lojas de Rua/Varejo. Por esta razão, sugerimos alterar a denominação do Fundo para “Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo”, desvinculando sua denominação com relação à Caixa, que permanecerá como principal locatária, contudo, de forma não exclusiva, possibilitando que o saldo remanescente seja investido em novos locatários.

De forma a explicar melhor a operação e dirimir quaisquer dúvidas adicionais dos cotistas, serão realizadas duas teleconferências:

Data: 10/04/2018

Horário – 15h00

Telefone: 0300-770-2168 (custo de uma ligação local em todo o território brasileiro)

Número da sala de conferência: 7693

Senha: 127

Data: 19/04/2018

Horário – 15h00

Telefone: 0300-770-2168 (custo de uma ligação local em todo o território brasileiro)

Número da sala de conferência: 7693

Senha: 127

Caso V. Sas. necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Rio Bravo, pelos meios indicados a seguir:

### **Investidores Individuais**

Telefone – (11) 3509 - 6620

### **Investidores Institucionais**

Telefone: (11) 3509 - 6646

E-mail: RI@riobravo.com.br

Endereço: Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B – 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo, SP – CEP 04551-065

Fax : (11) 3509-6699

Limitados ao acima exposto, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA  
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
Instituição Administradora do  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
AGÊNCIAS CAIXA