

Proposta da
Administradora
Consulta Formal
02/2024

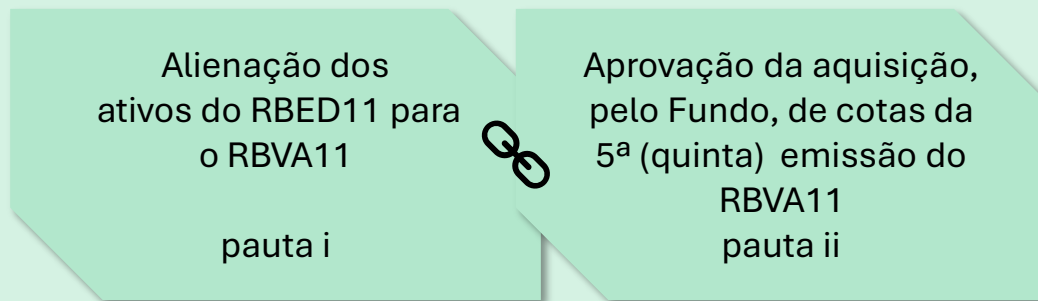
FII Rio Bravo Renda Educacional
RBED11

julho24



riobravo.com.br

Matéria em aprovação



As matérias precisam de quórum qualificado para serem aprovadas, ou seja, aprovação de pelo menos 25% da base de cotas emitidas. As matérias serão votadas em pauta única.

As matérias descritas neste material não trazem a redação completa das pautas em votação. Sugerimos a leitura das matérias na íntegra na Carta Consulta.



Palavra dos gestores

“ A operação proposta tem o objetivo de consolidação para o RBVA11 e o RBED11, movimento que já é demandado por cotistas de ambos os fundos e pelo mercado.

Fundos com mais diversificação, escala e liquidez tendem a ter uma precificação melhor, por isso entendemos que esse movimento de consolidação é muito positivo para a precificação dos dois fundos.

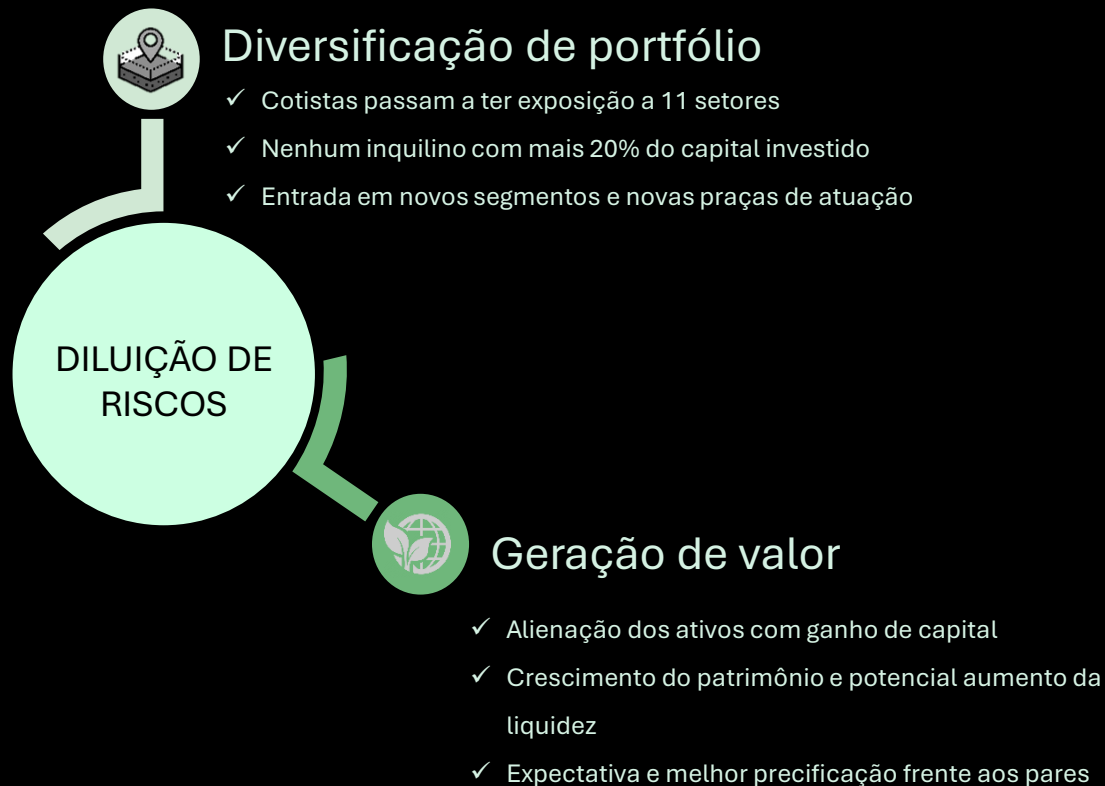
Acreditamos que os fundos devem valer mais juntos do que a soma de ambos em separado. ”

Time de gestão imobiliária da Rio Bravo.

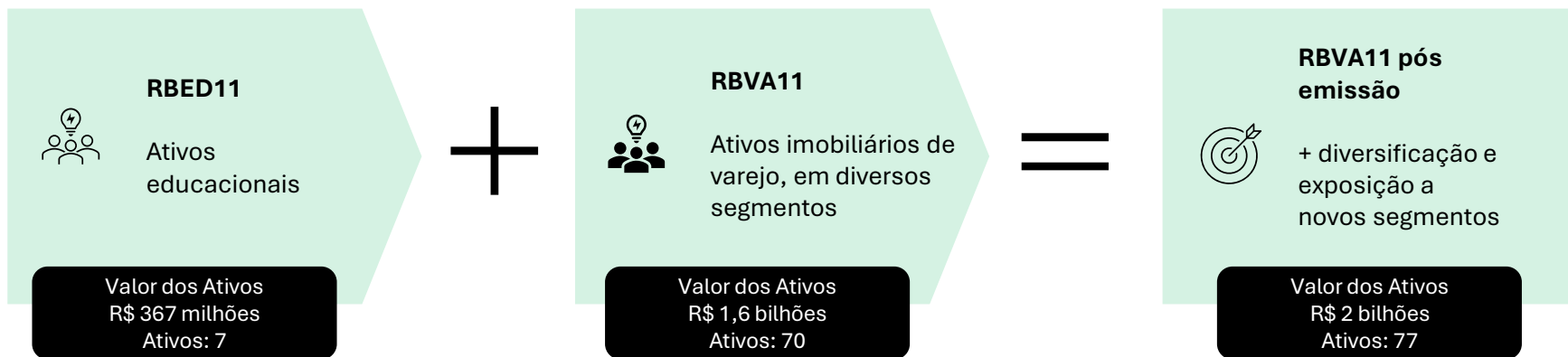


Tese da Operação

Alienação de 100% dos ativos, com ganho de capital e aumento da diversificação de locatários, setorial e expansão de regiões investidas através do portfólio do RBVA11.



Premissas da operação



Alienação por valor patrimonial (justo) dos ativos

Pagamento poderá ser realizado 3% em moeda corrente e 97% compensado com crédito caso o RBED11 subscreva cotas do RBVA11

Realização de emissão de cotas do RBVA11 com possibilidade de compensação de créditos

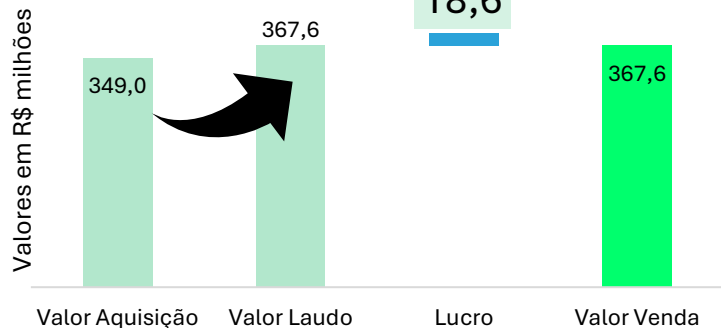


Resultado da Operação

Consolidado

Lucro	R\$ 18,6 milhões
Valor Venda	R\$ 367,6 milhões
Laudo	R\$ 367,6 milhões
Custo	R\$ 349,0 milhões

+5,33%



Termos financeiros da transação RBED11

Valor dos ativos (+)	R\$ 367,65 milhões
Passivo (-)	R\$ 39,3 milhões
Valor líquido da transação¹ (=)	R\$ 328,3 milhões

O Fundo tem dois CRIs vinculados a dois dos imóveis do portfólio, e retenção de cerca de R\$ 544 mil da aquisição do ativo de São Bernardo do Campo. Para ambos os CRIs, há a cessão dos recebíveis dos contratos de locação. Ao comprar os ativos, o RBVA11 assume a obrigação de repassar o aluguel de ambos os imóveis aos investidores do CRI.

Possibilidade de pagamento

Em moeda corrente: 3%
~R\$ 10 milhões

Âmbito da Oferta: 97%
~R\$ 319 milhões

Possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos pelo Fundo caso o RBED11 subscreva cotas de RBVA11

O pagamento parte em dinheiro tem por objetivo gerar liquidez para a distribuição do ganho de capital da operação aos cotistas do RBED11.

¹O valor líquido da transação pode sofrer alterações a depender do calendário de execução da operação.

Resumo da operação



Possibilidade de Pagamento

- parte em R\$
- parte em compensação de crédito



Emissão de cotas

RBVA11

~R\$ 328,3 milhões¹

RBED11

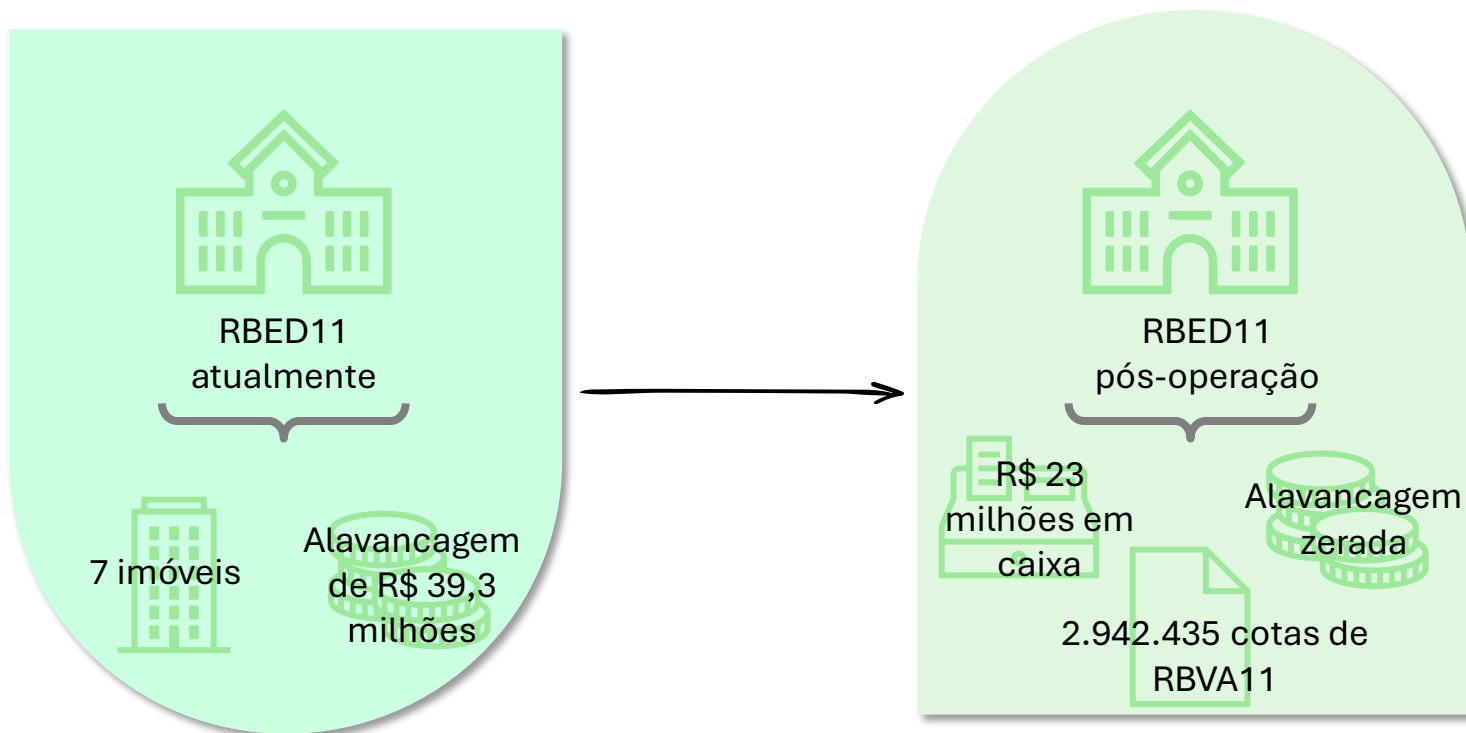
Diante da possibilidade de compensação de crédito, 1 cota de RBED11 deverá receber 1,24 cotas de RBVA11, além de parte em dinheiro

Venda de 7 ativos educacionais



¹Valor líquido da transação.

Resultado da Operação



Resultado da Operação

Passo 1 - operação concretizada



Visão cotista RBED11

IMPORTANTE DILUIÇÃO DE RISCOS

Após o passo 2, o cotista deve passar a fazer parte de um fundo maior, mais líquido, com escala para fazer grandes negócios e diversificação de setores, inquilinos, de ativos, geográfica, entre outros.

Fundo maior e mais líquido

Ganho de diversificação

Maior escala para novos negócios

Resiliência de renda: diluição de riscos de contrato

Passo 2 - após a aprovação da consulta e conclusão da operação, poderá ser convocada uma assembleia para deliberar sobre a possibilidade eventual de liquidação do fundo.

¹valor estimado, a depender do valor líquido final da operação conforme detalhado na página 6.



Percepção de risco - conceito

Fundos menores, com menos diversificação, menor liquidez, tendem a ter uma percepção de risco mais elevada. Ou seja, o retorno exigido pelo investidor tende a ser maior.



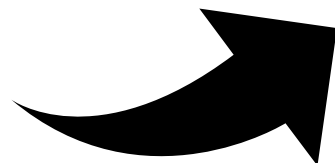
Em fundos mais diversificados, maiores e mais líquidos, a percepção de risco do mercado tende a ser menor. O que significa que os investidores “topam” receber um retorno menor em comparação aos ativos de maior risco.



Isso se reflete na precificação do ativo, pois quanto menor o *yield* exigido, significa que maior é o preço que o investidor está disposto a pagar pelo ativo

RBVA11 até 2018
antes das alterações
de regulamentação que o
transformaram em
renda varejo

- ✓ Único Inquilino
- ✓ Único segmento
- ✓ Baixo PL
- ✓ Liquidez Restrita



**Tendência de melhora na
percepção de risco e
precificação no mercado
secundário**

RBVA11 em 2024
após aprovação das matérias
aqui propostas

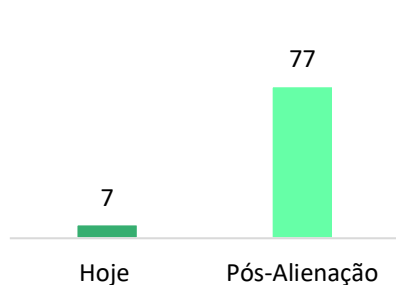
- ✓ Diversos Inquilinos (nenhum inquilino com + de 20% do ativo)
- ✓ Diversos Segmentos (nenhum segmento com + de 35% do ativo)
- ✓ ~R\$ 2 bi em ativos
- ✓ Aumento da liquidez no mercado secundário



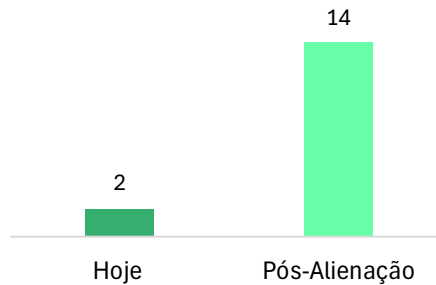
Portfólio após conclusão da operação de venda



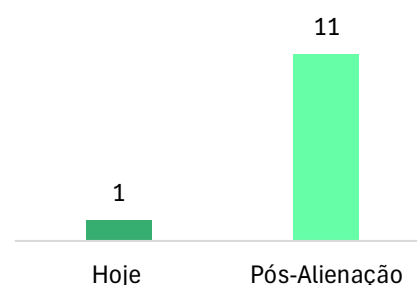
Número de Imóveis



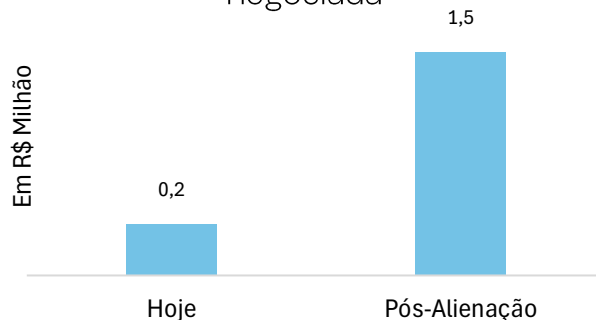
Número de Inquilinos



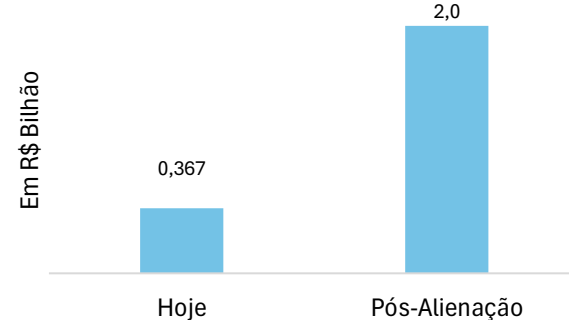
Setores de Atuação



Liquidez média diária negociada



Valor dos Ativos



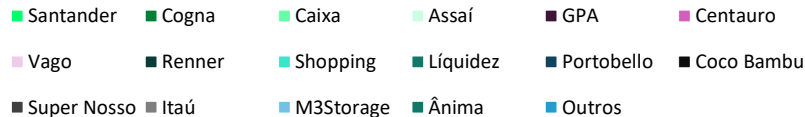
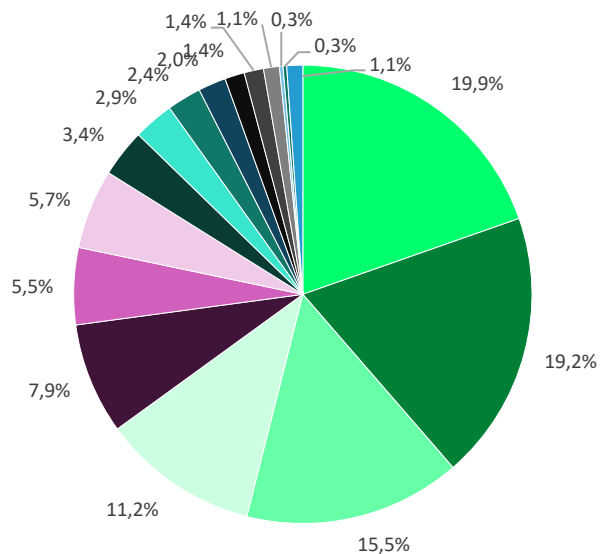
Dados pós-operação consideram portfólio do RBVA11 caso concluída a operação, uma vez que os cotistas do RBED11 passarão a deter, indiretamente, cotas do RBVA11.

Liquidez média diária considera período de jan/24 a jun/24. A liquidez pós-operação considera os dados atuais do RBVA11, cuja tendência é de crescimento pós-operação, que não pode ser considerada como promessa ou garantia de efetivação futura.

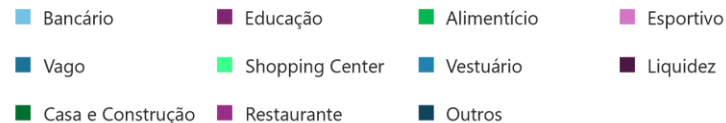
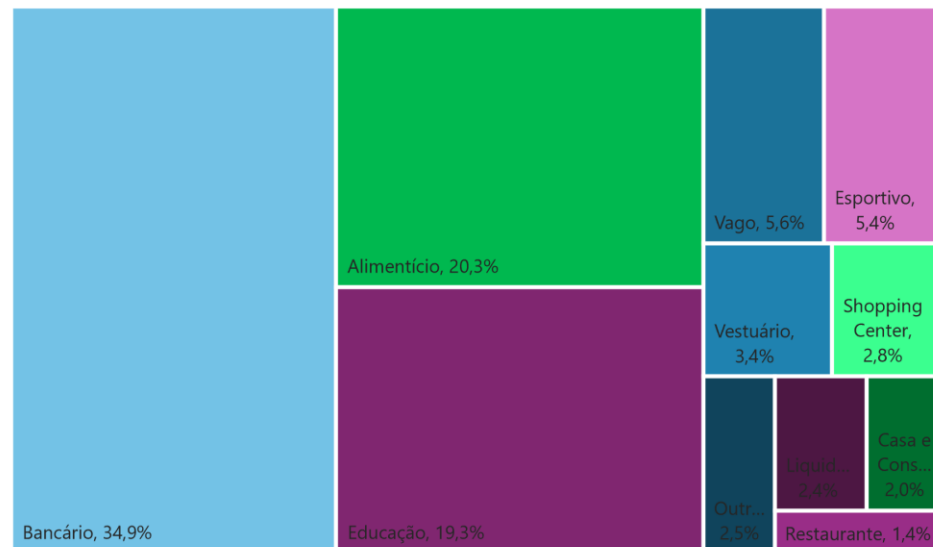


RBVA11 após a operação – portfólio consolidado

Percentual do Ativo por Inquilino



Percentual do Ativo por Setor



Dados pós-operação consideram portfólio do RBVA11 caso concluída a operação, uma vez que os cotistas do RBED11 passarão a deter, indiretamente, cotas do RBVA11.



Prazo e dúvidas

Será realizado um webcast para explicação da tese e perguntas e respostas no dia 15/07 às 19h. [Clique aqui e inscreva-se.](#)

O voto pode ser realizado de 3 formas:

1) Voto Via Plataforma Digital: o Cotista receberá por e-mail, do remetente contact@cuoreplatform.com, link de acesso à folha de voto eletrônica, por meio da qual poderá enviar a manifestação de voto de forma totalmente digital.

2) Voto Via Carta-Resposta: o voto pode ser manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta.

3) Voto Via Área do Investidor da B3: os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.

PRAZO PARA RECEBIMENTO
DOS VOTOS

15h de
23/08/24

PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES

23/08/2024*

*Após o fechamento do mercado.

ATENÇÃO: em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)

Impulsionando a
geração de
investimentos e
investidores
conscientes.

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600



RIO BRAVO

