

Proposta da
Administradora
Consulta Formal
02/2024

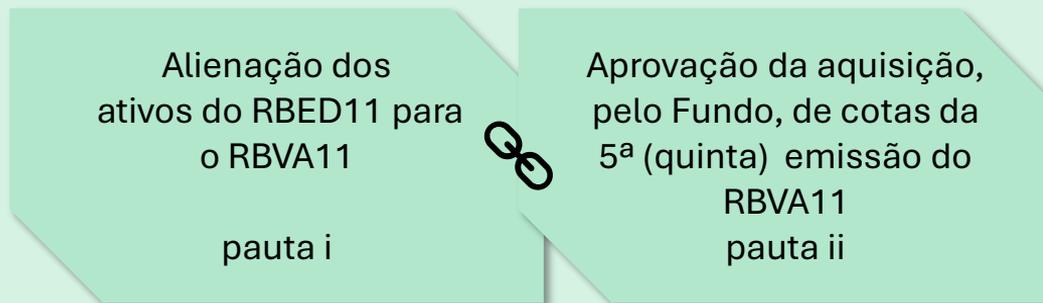
FII Rio Bravo Renda Educacional
RBED11

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.

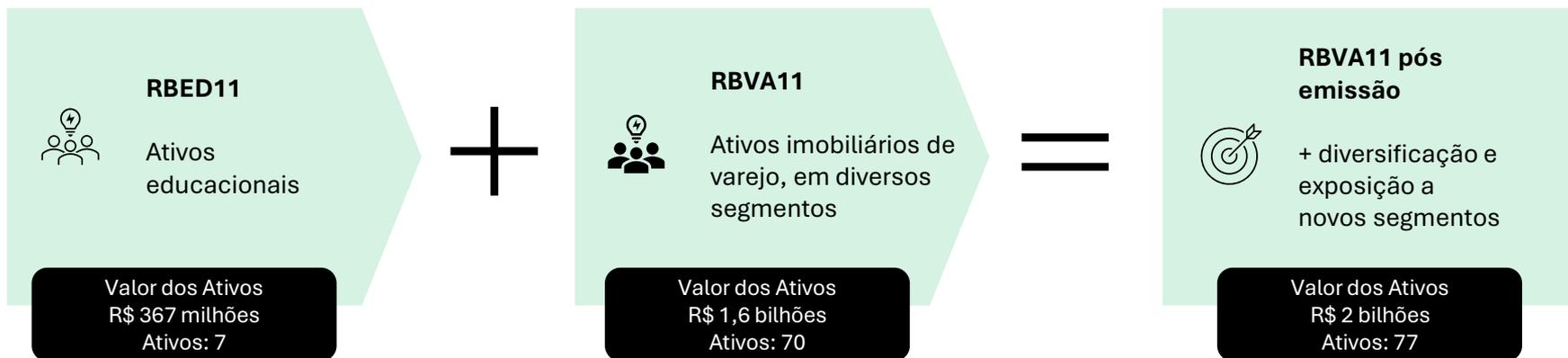


Tese da Operação

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

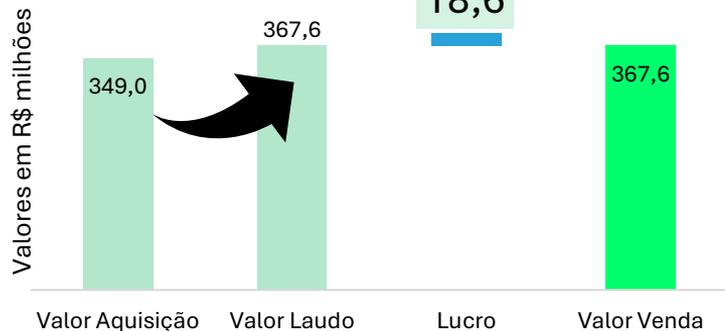


Resultado da Operação

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	O pagamento parte em dinheiro tem por objetivo gerar liquidez para a distribuição do ganho de capital da operação aos cotistas do RBED11.
Âmbito da Oferta: 97% ~R\$ 319 milhões	

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

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

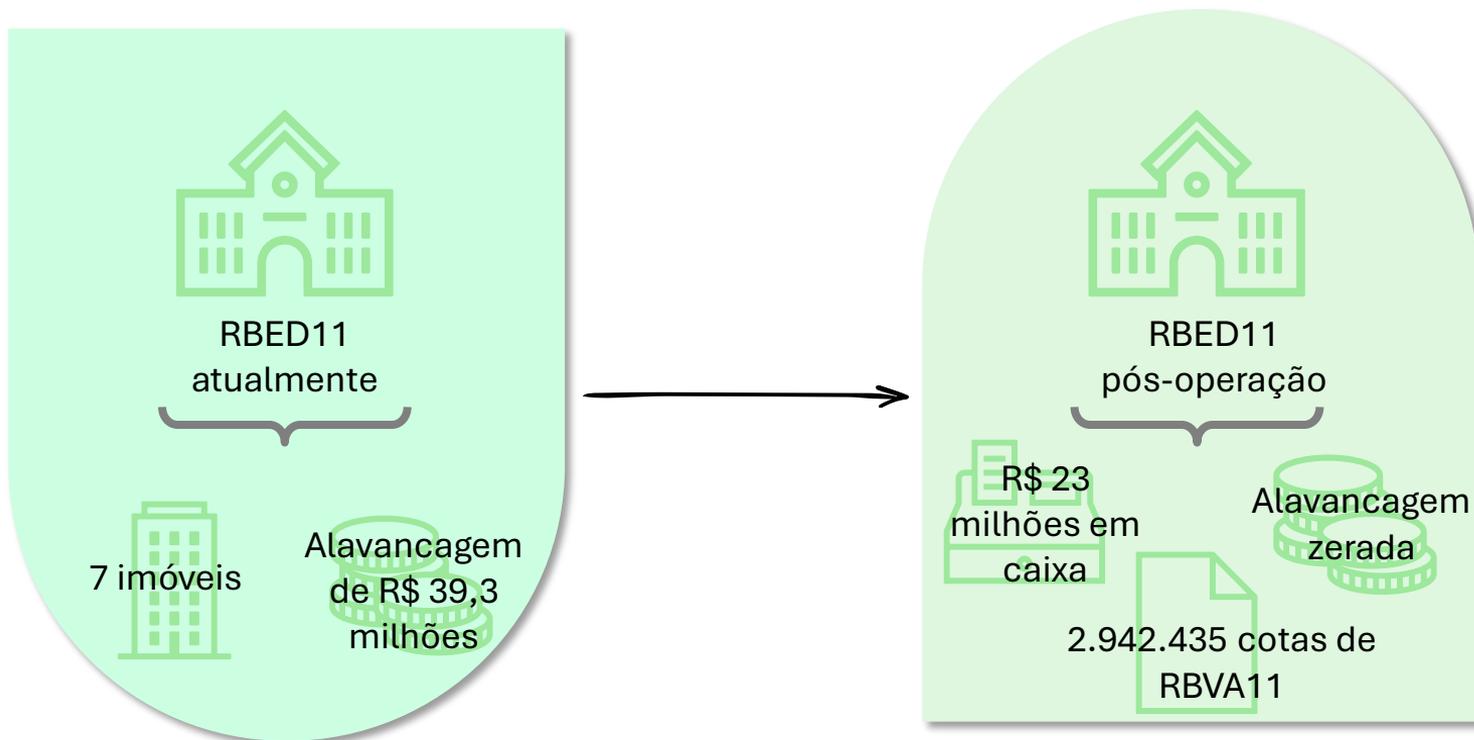


Venda de 7 ativos educacionais



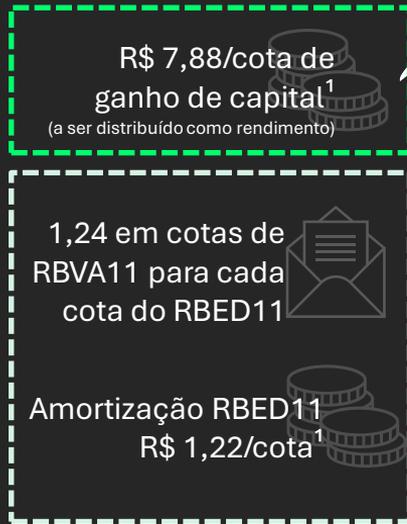
¹Valor líquido da transação.

Resultado da Operação



Resultado da Operação

Passo 1 - operação concretizada



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.

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.



Visão
cotista
RBED11

Fundo maior
e mais líquido

Ganho de
diversificação

Maior escala
para novos
negócios

Resiliência de
renda:
diluição de
riscos de
contrato

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.



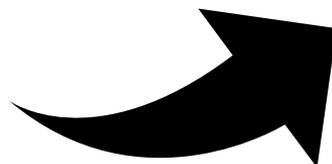
Em fundos mais diversificados, maiores e mais líquidos, a percepção de risco do mercado tende a ser menor. O que significa que os investidores “topam” receber um retorno menor em comparação aos ativos de maior risco.



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 regulamento que o
transformaram em
renda varejo

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



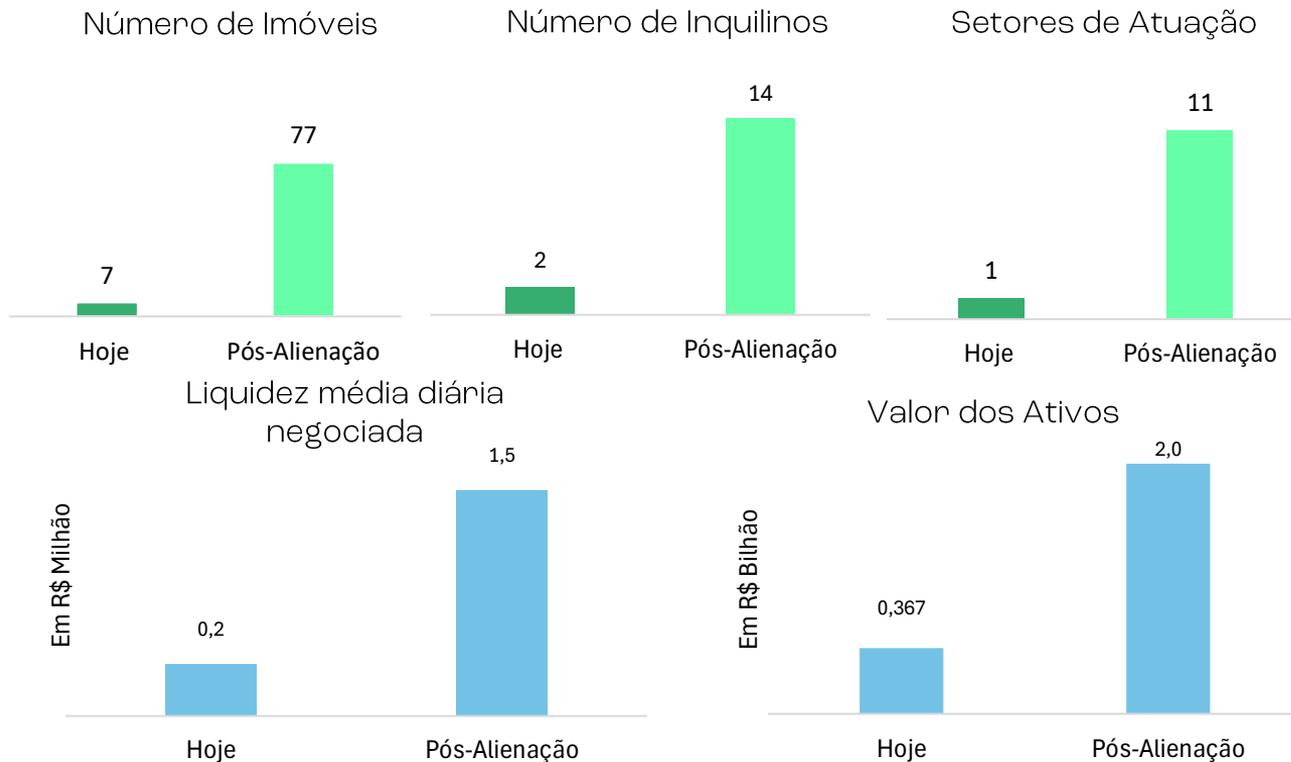
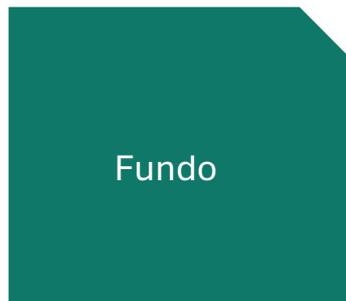
**Tendência de melhora na
percepção de risco e
precificação no mercado
secundário**

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

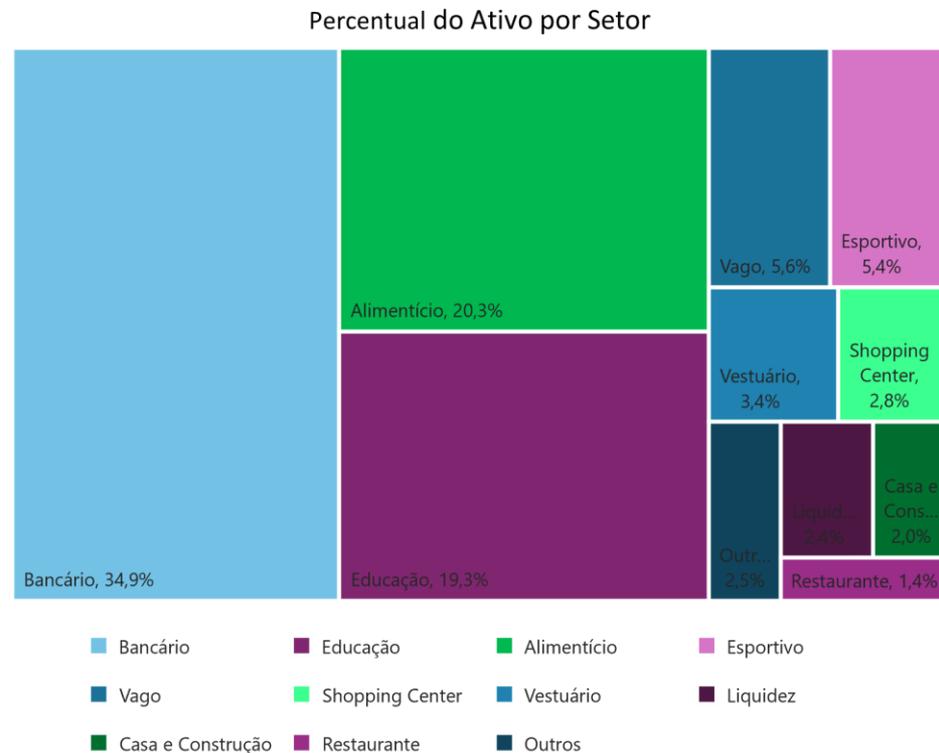
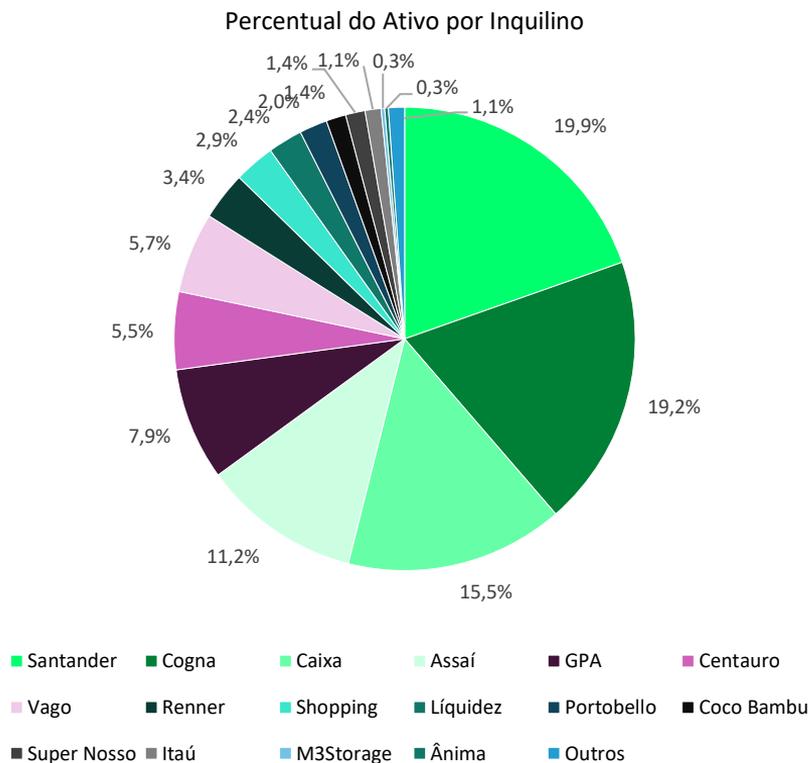


Dados pós-operação consideram portfólio do RBVA11 caso concluída a operação, uma vez que os cotistas do RBED11 passarão a deter, indiretamente, cotas do RBVA11.

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



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



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulações e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.