RIO BRAVO
investir é evoluir.

São Paulo, 08 de julho de 2024.

Consulta Formal nº 02/2024

Aos Senhores Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.873.457/0001-52 ("Fundo" ou "RBED"), vem, por meio desta consulta formal ("Consulta Formal"), nos termos do artigo 19 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo, mediante recomendação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA**., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08, na qualidade de gestora do Fundo, as seguintes matérias em pauta única:

(i) aprovação da alienação da totalidade dos imóveis de propriedade do Fundo, quais sejam: (i) UNIC Cuiabá, localizado na cidade de Cuiabá, no estado do Mato Grosso, na Avenida Beira Rio, nº 3.001, Jardim Europa ("Imóvel Cuiabá"), (ii) Pitágoras Maranhão, localizado na cidade de São Luís, no estado do Maranhão, na Avenida São Luís Rei de França, nº 32, Bairro Turu ("Imóvel São Luiz"), (iii) Pitágoras Betim, localizado na cidade de Betim, no estado de Minas Gerais, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 247, Centro ("Imóvel Betim"), (iv) Pitágoras Belo Horizonte, localizado na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Rua dos Timbiras, nº 1.375, Funcionários ("Imóvel BH"), (v) Anhanguera Santo André, localizado na cidade de Santo André, no estado de São Paulo, na Rua Senador Fláquer, nº 456 ("Imóvel Santo André"), (vi) Ânima Consolação, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nºs 2320 e 2322 ("Imóvel Consolação") e (vii) Anhanguera São Bernardo do Campo, localizado na cidade de São Bernardo do Campo, no estado de São Paulo, na Avenida Doutor Rudge Ramos, nº 1501 ("Imóvel SBC" e, em conjunto com Imóvel Cuiabá, Imóvel São Luiz, Imóvel Betim, Imóvel BH, Imóvel Santo André e Imóvel Consolação, "Imóveis"), para o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70, administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("RBVA"), pelo valor total de R$ 367.650.000,00 (trezentos e sessenta e sete milhões seiscentos e cinquenta mil reais), correspondente ao valor patrimonial dos Imóveis com data base de 31 de maio de 2024, com parte do pagamento em moeda corrente nacional e, ainda, observada a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente devidos pelo Fundo em razão da alienação dos Imóveis ("Alienação dos Imóveis") mediante a subscrição de cotas de emissão do RBVA, conforme forma de pagamento, termos e

condições previstos em proposta apresentada pelo RBVA ao RBED em 05 de julho de 2024 e divulgada por meio de fato relevante na presente data, melhor descritos na página 6 do Anexo II, em razão de potencial conflito de interesses envolvendo a Alienação dos Imóveis, pelo Fundo ao RBVA, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do item 14.2 do Regulamento do Fundo, uma vez que ambos os fundos de investimento são administrados pela Administradora; e

(ii) aprovação da aquisição, pelo Fundo, de cotas da 5ª (quinta) emissão do RBVA, as quais poderão ser integralizadas mediante a compensação de créditos eventualmente devidos pelo RBVA ao Fundo em razão da Alienação dos Imóveis ("Aquisição de Cotas" e, em conjunto com a Alienação dos Imóveis, "Operação") em razão do conflito de interesses envolvendo a Aquisição de Cotas, pelo Fundo, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do item 14.2 do Regulamento do Fundo, uma vez que ambos os fundos de investimento são administrados pela Administradora.

QUÓRUM

A matéria prevista no item acima deverá ser aprovada por maioria dos votos dos cotistas considerados presentes, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas.

COMO VOTAR

Os cotistas podem votar na Consulta Formal das seguintes formas:

Voto Via Plataforma Digital: será encaminhado um e-mail, em até 2 (dois) dias úteis desta convocação, para que o cotista possa manifestar seu voto de forma eletrônica. 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.

Voto Via Carta-Resposta: o voto pode ser manifestado por meio do preenchimento da Carta-Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no Anexo I à presente Consulta Formal e no site da Administradora e da CVM. O modelo de Carta-Resposta contempla as devidas instruções para preenchimento e envio.

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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), pelo portal Área do Investidor, na seção "Serviços", "Assembleias em Aberto".

Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3, sendo que se considera que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. Reforçamos a importância de os cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s). Caso algum cotista vote por mais de uma forma, será considerado o último voto recebido.

PRAZO DE VOTO

Somente serão aceitos pela Administradora os votos encaminhados pelos cotistas e recebidos pela Administradora impreterivelmente **até às 15h do dia 23 de agosto de 2024**.

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da presente Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM 472. Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins de quórum necessário para a aprovação das matérias, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Caso os cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Administradora pelos meios indicados a seguir:

Rio Bravo Investimentos DTVM
E-mail: ri@riobravo.com.br
Telefone: (11) 3509-6500
Atendimento digital: http://www.riobravo.com.br/whatsapp

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem a presente Consulta Formal:

Anexo I – Instruções para voto e modelo de carta-resposta.
Anexo II - Proposta da Administradora

RIO BRAVO INVESTIMENTO – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII

RIO BRAVO
investir é evoluir.

ANEXO I

INSTRUÇÕES PARA VOTO VIA CARTA-RESPOSTA

Passo 1:

- Preencher todos os campos marcados em cinza; e
- Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Enviar o voto para a Rio Bravo por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista:

E-mail:
Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail assembleias.RBED11@riobravo.com.br junto com um documento de identificação e documento que evidencie poderes em caso de procurador, conforme as instruções gerais abaixo.
Correio:
A/C: Rio Bravo Investimento – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Ref.: Consulta Formal nº 02/2024 do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 – Vila Olímpia
CEP 04551-065 – São Paulo – SP

INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 77 da Resolução CVM 175, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial como foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

RIO BRAVO
investir é evoluir.

MODELO DE CARTA-RESPOSTA

[Local], [dia] de [mês] de 2024.

À Rio Bravo Investimento – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
("Rio Bravo" ou "Administradora")
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia
CEP 04551-065 – São Paulo – SP

Ref.: Consulta Formal nº 02/2024 do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.873.457/0001-52 ("Fundo").

Em atenção à Consulta Formal encaminhada em 08 de julho de 2024, manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

(i) aprovar a Alienação dos Imóveis para o RVBA, pelo valor de R$ 367.650.000,00 (trezentos e sessenta e sete milhões e seiscentos e cinquenta reais), correspondente ao valor patrimonial dos Imóveis com data base de 31 de maio de 2024, com parte do pagamento em moeda corrente e, ainda, observada a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente devidos pelo Fundo em razão da Alienação dos Imóveis mediante a subscrição de cotas de emissão do RBVA, em razão de potencial conflito de interesses envolvendo a Alienação dos Imóveis, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do item 14.2 do Regulamento do Fundo; e

(ii) aprovar a Aquisição de Cotas do RBVA, as quais poderão ser integralizadas mediante a compensação de créditos eventualmente devidos pelo RBVA ao Fundo em razão da Alienação dos Imóveis, em razão do conflito de interesses envolvendo a Aquisição de Cotas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do item 14.2 do Regulamento do Fundo.

Voto do Cotista:

(___) Aprovar
(___) Rejeitar
(___) Abstenho-me de votar

_____

[NOME DO COTISTA]
[CPF ou CNPJ]
E-mail: [E-MAIL DO COTISTA]
Telefone: [(DD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA]

ANEXO II

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

Proposta da Administradora

Consulta Formal 02/2024

FII Rio Bravo Renda Educacional
RBED11

julho24

riobravo.com.br

Matéria em aprovação

Alienação dos ativos do RBED11 para o RBVA11

pauta i

Aprovação da aquisição, pelo Fundo, de cotas da 5ª (quinta) emissão do RBVA11

pauta ii

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 naíntegra 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.

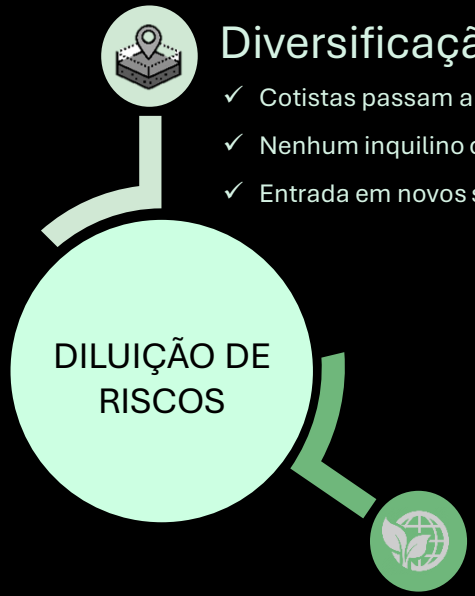
Fundos com mais diversificação, escala e liquidez tendem a ter uma precificação melhor, por isso entendemos que esse movimento de consolidação é muito positivo para a precificação dos dois fundos.

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.



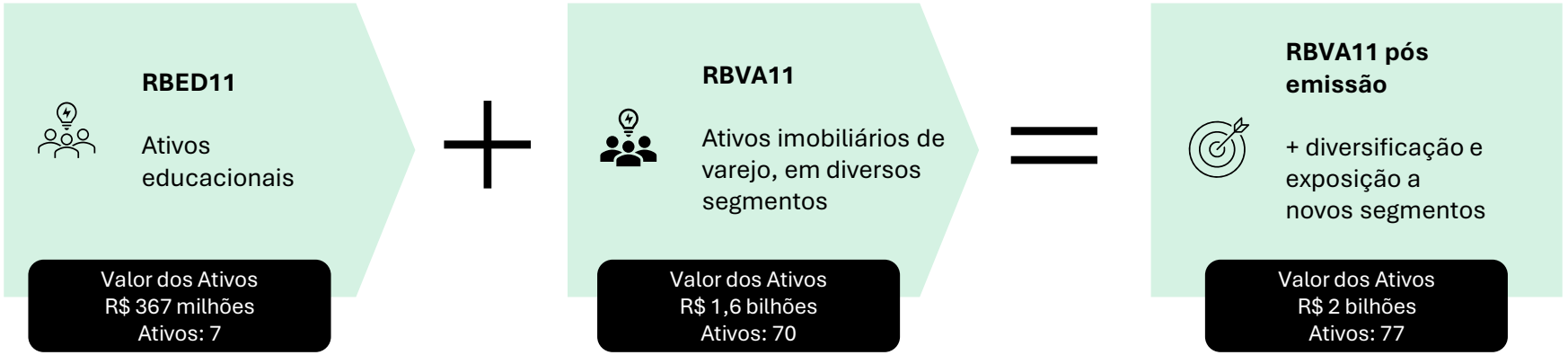
Diversificação de portfólio

- ✓ Cotistas passam a ter exposição a 11 setores
- ✓ Nenhum inquilino com mais 20% do capital investido
- ✓ Entrada em novos segmentos e novas praças de atuação

Geração de valor

- ✓ Alienação dos ativos com ganho de capital
- ✓ Crescimento do patrimônio e potencial aumento da liquidez
- ✓ Expectativa e melhor precificação frente aos pares

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

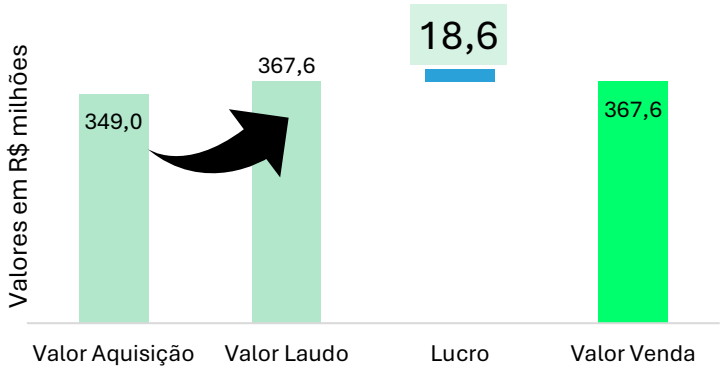
Realização de emissão de cotas do RBVA11 com possibilidade de compensação de créditos

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 transação[1] (=)	**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 milhoes

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.

[1]O 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 milhões[1]

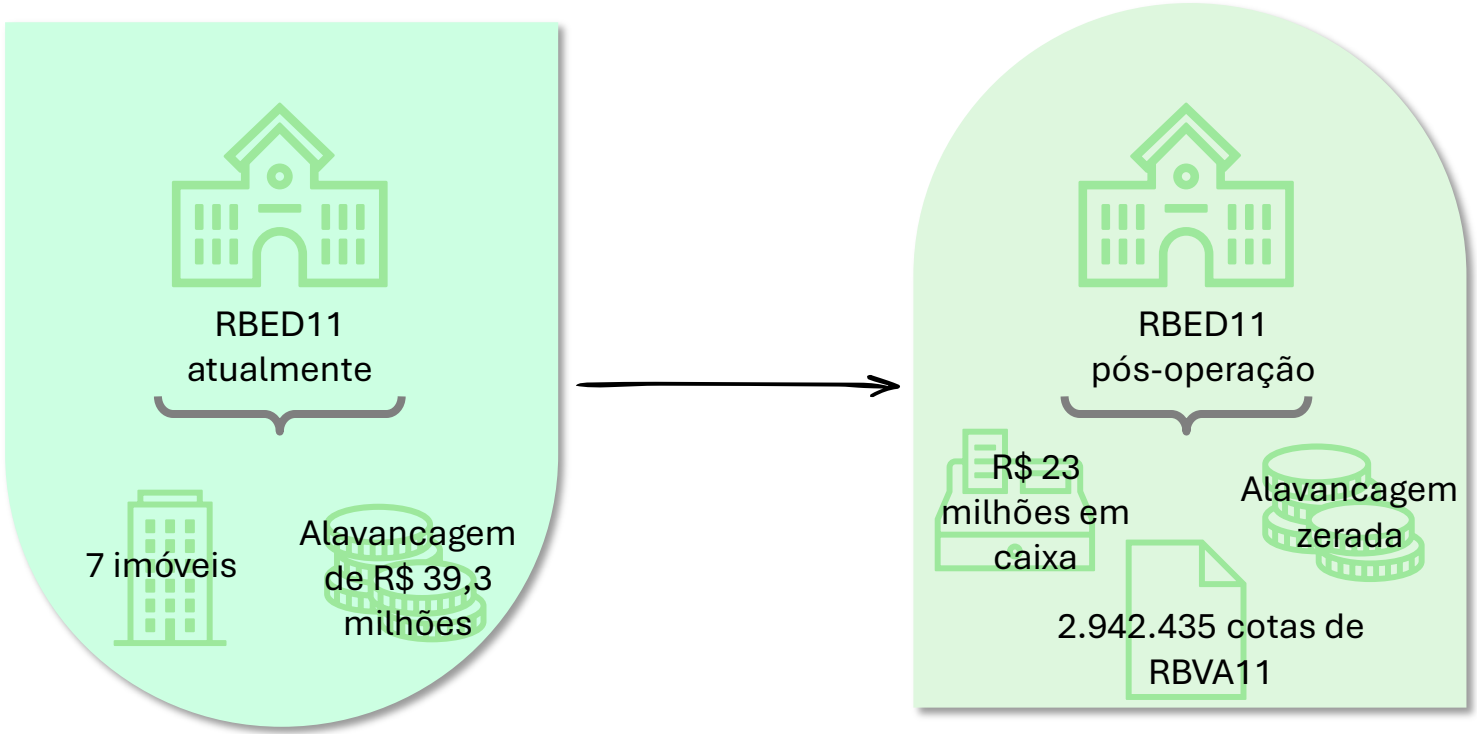
RBED11

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

Venda de 7 ativos educacionais

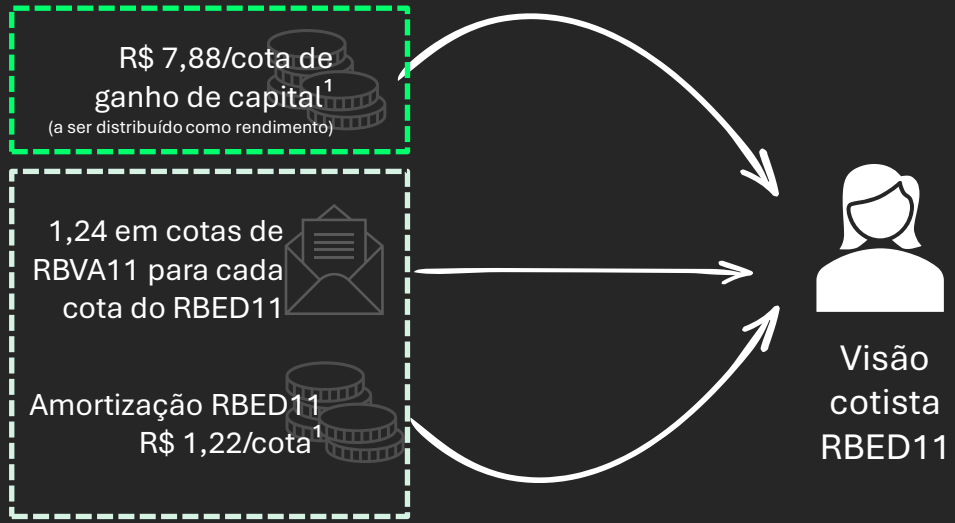
[1]Valor líquido da transação.

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.

- Fundo maior e mais líquido
- Ganho de diversificação
- Maior escala para novos negócios
- Resiliência de renda: diluição de riscos de contrato

[1]valor 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

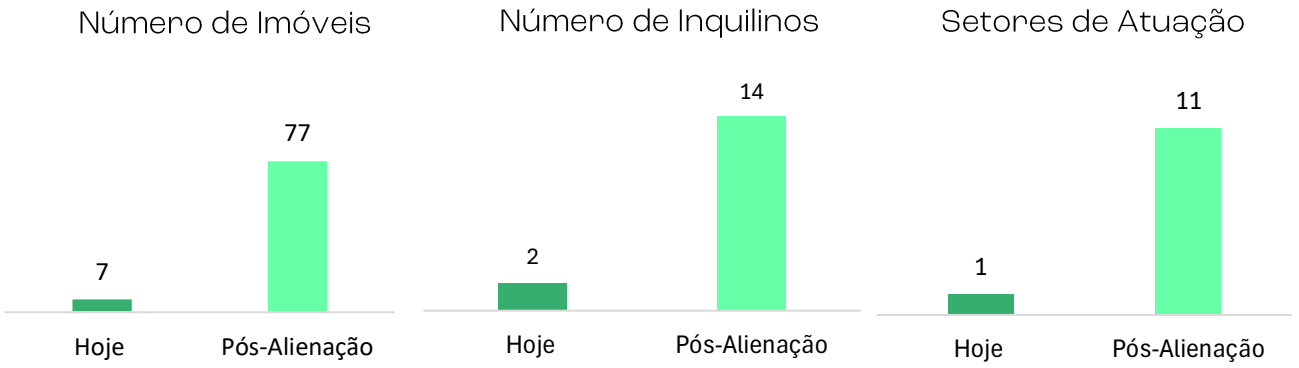
RBVA11 em 2024
após aprovação das matérias aqui propostas

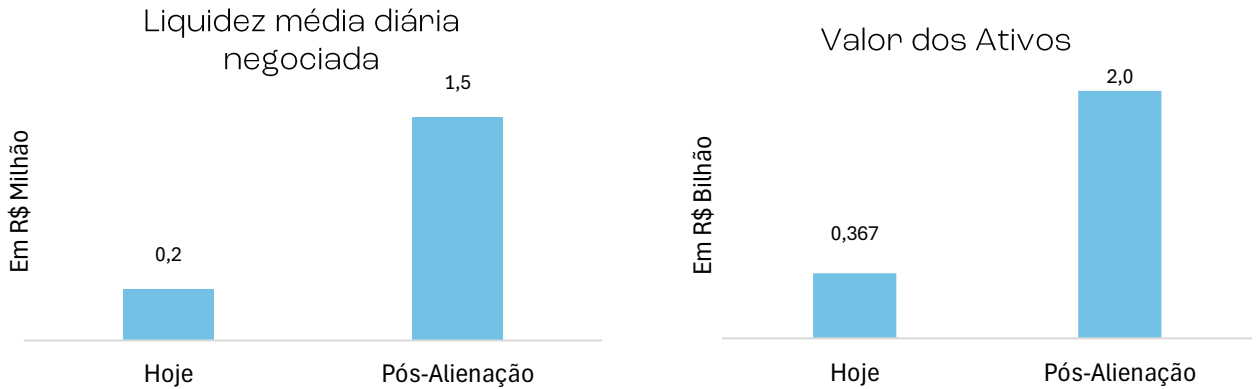
- ✓ Diversos Inquilinos (nenhum inquilino com + de 20% do ativo)
- ✓ Diversos Segmentos (nenhum segmento com + de 35% do ativo)
- ✓ ~R$ 2 bi em ativos
- ✓ Aumento da liquidez no mercado secundário

Portfólio após conclusão da operação de venda

Contratos

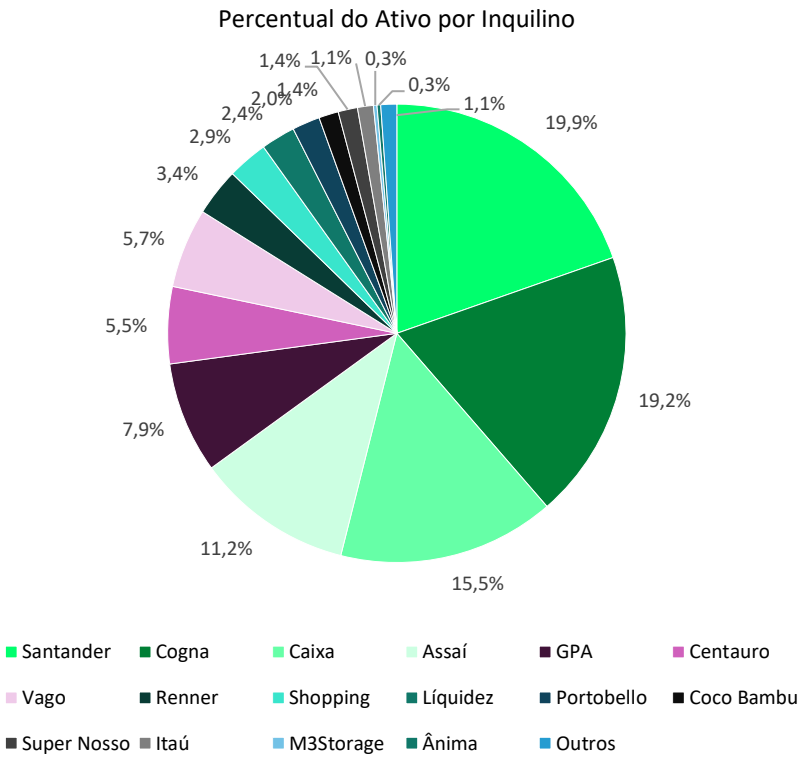
Fundo

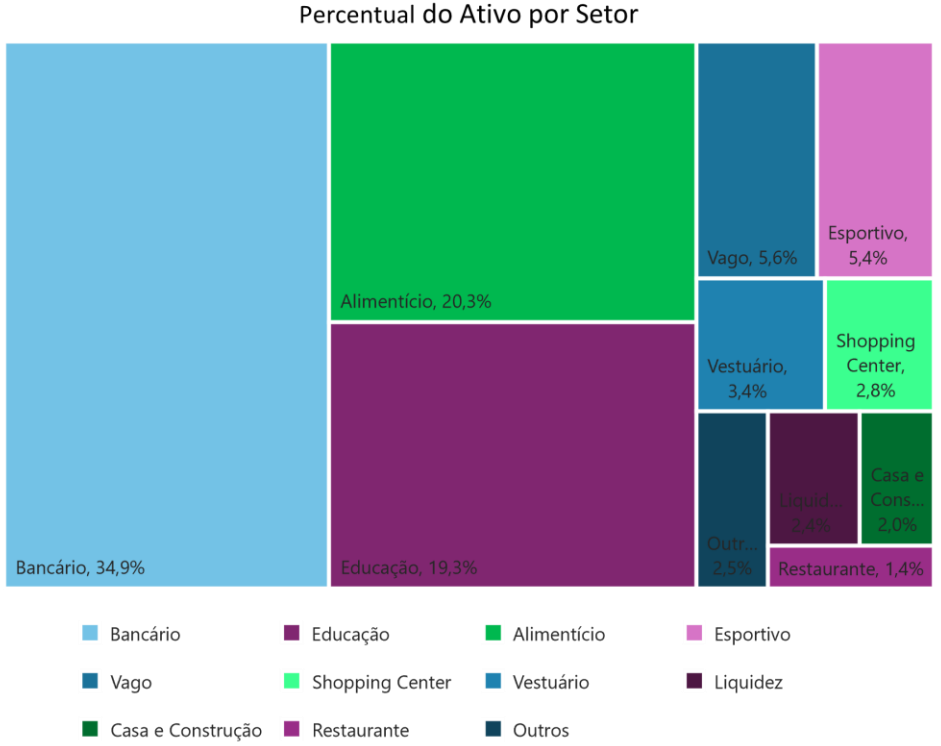




Dados pós-operação consideram portfólio do RBVA11 caso concluída a operação, uma vez que os cotistas do RBED11 passarão a deter,indiretamente, cotas do RBVA11.
Liquidez média diária considera período de jan/24 a jun/24. A liquidez pós-operação considera os dados atuais do RBVA11, cuja tendência é de 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.

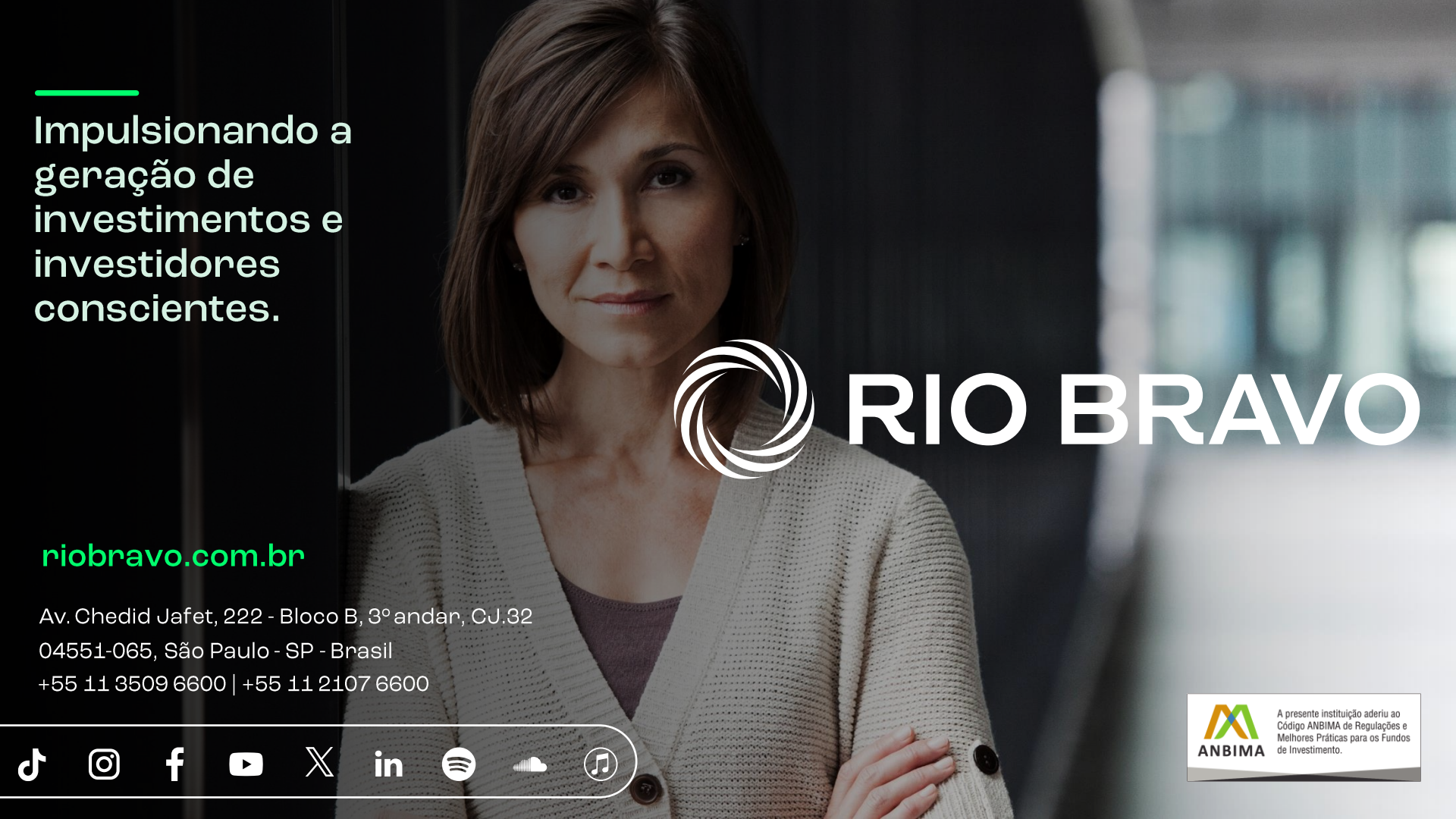
3) Voto Via Área do Investidor da B3: os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.

PRAZO PARA RECEBIMENTO DOS VOTOS	PUBLICAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES
15h de 23/08/24	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.
RIO BRAVO
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
ANBIMA
A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulações e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.