RIO BRAVO
investir é evoluir.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL – FII
CONSULTA FORMAL 01/2025

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, a seguinte matéria em pauta única.

Considerando a conclusão da alienação da totalidade dos imóveis de propriedade do Fundo em 11 de outubro de 2024, para o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70 ("RBVA"), pelo valor total de R$ 367.650.000,00 (trezentos e sessenta e sete milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), conforme informado aos cotistas por meio do Fato Relevante publicado em 14 de outubro de 2024 ("Alienação dos Imóveis"):

i) **APROVAR** a dissolução e a liquidação antecipada do Fundo, nos termos previstos no item 13.1, VI, e Capítulo XVII do Regulamento ("Operação").

Diante da aprovação do item acima, a Administradora deverá tomar todas as medidas cabíveis para proceder com a liquidação do Fundo, sendo que o resgaste das cotas do Fundo poderá ser realizado, total ou parcialmente, mediante a entrega de recursos financeiros e/ou cotas do RBVA aos cotistas do Fundo, de acordo com as suas respectivas participações, bem como observar os termos e condições de liquidação do Fundo previstos Anexo I à presente Consulta Formal.

QUÓRUM
A matéria prevista no item acima deverá ser aprovada pela maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, 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 3 (três) 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 II 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 03 de fevereiro de 2025**.

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 – Termos e Condições de Liquidação do Fundo.
Anexo II - Instruções para voto e modelo de carta-resposta.
Anexo III – Proposta da Administradora.

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

ANEXO I

TERMOS E CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

1) A Administradora deverá apurar e realizar o pagamento de todas as despesas e encargos do Fundo pendentes e provisionadas até a data da liquidação do Fundo, ficando autorizada a Administradora a reter do recurso financeiro do Fundo os valores necessários aos pagamentos de tais despesas e encargos.

2) A liquidação se dará por meio do resgate de cotas do Fundo com entrega de recurso financeiro e/ou cotas do RBVA aos cotistas do Fundo, em data a ser informada no termo de apuração da presente Consulta Formal.

3) Para que a Administradora, na qualidade de responsável tributária, possa apurar o eventual valor do imposto de renda sobre a parcela tributável, os cotistas deverão encaminhar à Administradora declaração informando seu custo médio de aquisição. As instruções sobre este envio serão compartilhadas em momento oportuno mediante a publicação de Fato Relevante, em caso de aprovação da matéria.

4) O auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis do Fundo a análise quanto aos valores dos resgates terem sido ou não efetuados em condições equitativas, e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

5) A Administradora deverá tomar todas as providências cabíveis para o encerramento do Fundo perante todas as autoridades competentes, incluindo, mas não se limitando, a CVM e a Receita Federal do Brasil.

ANEXO II

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 01/2025 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 2025.

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 01/2025 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 17 de janeiro de 2025, manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

i) **APROVAR** a dissolução e a liquidação antecipada do Fundo, nos termos previstos no item 13.1, VI, e Capítulo XVII do Regulamento ("Operação").

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]

RIO BRAVO

Proposta da Administradora

Consulta Formal 01/2025

RBED11

riobravo.com.br

CONTEXTO

Outubro de 2024: foi concluída a alienação dos imóveis do RBED11 para o RBVA11, com lucro significativo integrado ao rendimento pago aos cotistas.

Outubro de 2024: RBED11 passou a deter 2.973.089 de cotas do RBVA11

Até fevereiro de 2025: cotistas do RBED11 devem deliberar via Consulta Formal 01/2025 sobre a dissolução e liquidação antecipada do Fundo

RBED11

Ativos educacionais

Valor dos Ativos
R$ 367 milhões
Ativos: 7

+

RBVA11

Ativos imobiliários de varejo, em diversos segmentos

Valor dos Ativos
R$ 1,6 bilhão
Ativos: 76

=

RBVA11 consolidado

Diversificação
Exposição a novos segmentos

Valor dos Ativos
R$ 2 bilhões
Ativos: 83

PASSO A PASSO

Convocação da Consulta Formal

D0

Cotistas deliberam a liquidação do RBED11

D+17

Envio de custo médio pelos cotistas caso aprovada a liquidação

D+33

Liquidação do RBED11 e entrega de cotas do RBVA11 + amortização em dinheiro

D+35

As datas estimadas no box amarelo têm como ponto de partida a convocação desta consulta formal. Datas tentativas, podem sofrer alteração.

CRONOGRAMA TENTATIVO

Ordem de Eventos	Evento	Início	Fim
1	Convocação da consulta formal e prazo para votação	17/01/2025	03/02/2025
2	Divulgação do resultado sobre a deliberação da Consulta Formal	03/02/2025	03/02/2025
3	Último dia de negociação do RBED11	04/02/2025	04/02/2025
4	Divulgação de comunicado sobre o envio do custo médio e início do prazo de envio	04/02/2025	04/02/2025
5	Prazo de envio do custo médio à Administradora	04/02/2025	19/02/2025
6	Apuração da Administradora do custo médio de aquisição, a qual se faz necessária para fins tributários, conforme previsto nos termos da legislação aplicável	20/02/2025	24/02/2025
7	Divulgação da proporção de cotas do RBVA11 para os investidores do RBED11 e divulgação da distribuição dos recursos referente ao caixa remanescente após o pagamento das obrigações de encerramento	24/02/2025	24/02/2025
8	Transferência das cotas do RBVA11 para os investidores do RBED11	28/02/2025	28/02/2025
9	Pagamento aos Cotistas referente ao valor remanescente da liquidação do RBED11	05/03/2025	05/03/2025

Datas tentativas, podem sofrer alteração.

SOBRE A LIQUIDAÇÃO

Em caso de aprovação da liquidação, o cotista receberá o montante da seguinte forma:

1,254 em cotas de RBVA11 para cada cota do RBED11

Amortização
R$ 0,53/cota

(valores aproximados)

NÚMEROS PROJETADOS E APROXIMADOS, OS NÚMEROS FINAIS SERÃO DIVULGADOS NOS MATERIAIS DE LIQUIDAÇÃO EM CASO DE APROVAÇÃO DA MATÉRIA.
Eventual fração de cota será levada a leilão posteriormente e creditada na conta do cotista.

Pagamento em cotas

Fator de troca estabelecido via valor patrimonial

Cálculo do fator de proporção

(A) Recebimento da venda em cotas	R$ 321.807.159,38
(B) # cotas do RBED	2.355.022
(C) Recebimento da venda/Cota (A/B)	R$ 136,65
(D) Valor das cotas de emissão RBVA11	R$ 108,24
Fator de Troca (C/D)	1,26
Proporção da posição estimada em RBVA11 no momento da liquidação	**1,254**

[1]Posição final considera projeção de alienação de parte pequena de cotas para composição de caixa.

Amortização

Descontadas as despesas relacionados ao encerramento do Fundo, o montante proveniente dos recursos em caixa na data de liquidação é de cerca de R$ 0,53[2] por cota.

(A) Saldo líquido previsto de amortização	R$ 1,248 milhão
(B) # cotas do RBED	2.355.022
(C) Amortização por cota em R$ (A/B)	R$ 0,53

[2]Amortização final pode sofrer alteração.
Amortização bruta, não considera eventuais recolhimentos de IR.

POR QUE APROVAR

- Fundo mais líquido e mais diversificado
- Resiliência de renda e diluição de riscos
- Maior escala para novos negócios
- Fator de troca positivo para o cotista

Exemplo prático para uma posição de 100 cotas de RBED11

(A) # cotas RBED	100
(B) Valor de mercado hipotético	R$ 95,00
(C) Patrimônio antes da operação (A*B)	R$ 9.500,00
(D) # cotas RBVA (proporção 1 : 1,254)	125
(E) Valor de mercado hipotético	R$ 81,00
(F) Patrimônio em cotas (D*E)	**R$ 10.125,00**
(G) Fração de cotas	0,004
(H)Venda da fração de cotas com valor de mercado hipotético de R$ 81,00/cota (A*E*G)	**R$ 32,40**
(I) Amortização por cota	R$ 0,53
(J) Patrimônio em R$ (A*I)	**R$ 53,00**
Patrimonio bruto após operação (B+C)	R$ 10.210,40

O exemplo acima traz um cenário hipotético de uma posição de 100 cotas do RBED considerando os números detalhados na página acima, sem considerar o eventual IR a ser retido no pagamento da amortização em reais por cota, que dependerá do custo médio de aquisição de cada investidor. **Os números podem sofrer alteração a depender dos valores finais da operação e os preços de mercado.**

[1] Eventual fração de cotas será vendida automaticamente em leilão a mercado e creditada na conta do investidor.

VOTAÇÃO

O voto pode ser realizado de 3 formas:

1) Voto Via Plataforma Digital: será encaminhado um e-mail, em até 3 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 II à Consulta Formal e no site da Administradora e da CVM.

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 03/02/25

PUBLICAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES

03/02/2025*

*Após o fechamento do mercado.

Contato:

ri@riobravo.com.br
11 3509-6500
Atendimento digital: clique aqui

riobravo.com.br

RIO BRAVO