

São Paulo, 08 de julho de 2024.

Consulta Formal nº 02/2024

Aos Senhores Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - 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/MF”) sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.576.907/0001-70 (“Fundo”), 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 as seguintes matérias:

AS SEGUINTE MATÉRIAS “I”, “II” E “III” ABAIXO DEVERÃO SER DELIBERADAS PELOS COTISTAS EM PAUTA ÚNICA:

- (i) em razão de potencial conflito de interesse, aprovar a possibilidade de aquisição pelo Fundo da totalidade dos imóveis detidos pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.873.457/0001-52 (“RBED”), administrado pela Administradora e gerido por parte relacionada à Administradora, conforme identificados no item 11 do Anexo I à presente Consulta Formal, pelo valor total de R\$ 367.650.000,00 (trezentos e sessenta e sete milhões seiscentos e cinquenta mil reais) (“Aquisição dos Imóveis”), correspondente ao valor patrimonial dos ativos imobiliários com data base de 31 de maio de 2024, com parte de recursos da Oferta (conforme definido abaixo) e, ainda, observada a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos contra o Fundo em razão da Aquisição dos Imóveis e caso RBED subscreva cotas do Fundo no âmbito da Oferta, conforme forma de pagamento, termos e condições previstos em proposta apresentada pelo Fundo ao RBED em 08 de julho de 2024 e divulgada por meio de fato relevante na presente data, melhor descritos na página 10 do Anexo III à presente Consulta Formal;
- (ii) aprovar a realização da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), com preço de emissão equivalente a R\$108,24 (cento e oito reais e vinte e quatro centavos), correspondente ao seu valor patrimonial apurado em 31 de maio de 2024, a qual será objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e das demais disposições legais,



regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, com as principais características indicadas no Anexo I;

- (iii) em razão de potencial conflito de interesse, aprovar a contratação da Administradora, na qualidade de coordenadora líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e da RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08, a qual é empresa do grupo econômico da Administradora, na qualidade de estruturadora da Oferta (“Estruturadora”), sendo certo que o Coordenador Líder e a Estruturadora serão remunerados pelo Fundo, conforme descrito no item 4 do Anexo I à presente consulta; e
- (iv) a alteração do artigo 4.10 do Regulamento, para aumentar o montante do Capital Autorizado, passando o artigo 4.10 do Regulamento a vigorar com a seguinte redação:

"4.10. A Instituição Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, no montante de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472 (“Capital Autorizado”)."

QUÓRUM

As matérias previstas nos itens acima deverão ser aprovadas por maioria de 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 II a esta 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**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”.



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 – Suplemento da Oferta

Anexo II - Instruções para voto e modelo de carta-resposta.

Anexo III – Proposta da Administradora contendo informações relevantes ao exercício informado do direito de voto em assembleia

RIO BRAVO INVESTIMENTO – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII



ANEXO I

SUPLEMENTO DA OFERTA

Este suplemento se refere à 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“Cotas” e “Emissão”, respectivamente), com as seguintes características principais:

1. Preço de Emissão das Cotas da Emissão. O preço de emissão de cada Cota da Emissão será equivalente a R\$ 108,24 (cento e oito reais e vinte e quatro centavos), correspondente ao seu valor patrimonial apurado em 31 de maio de 2024 (conforme abaixo definido) (“Preço de Emissão”), nos termos desta Consulta Formal.

2. Quantidade de Cotas da Emissão. Serão emitidas, inicialmente, até 4.619.365 (quatro milhões e seiscentas e dezenove mil e trezentos e sessenta e cinco) Cotas da Emissão, podendo tal quantidade ser aumentada, mediante o exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou reduzida, em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Valor Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

3. Valor Inicial da Emissão. O valor da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 500.000.067,60 (quinhentos milhões e sessenta e sete reais e sessenta centavos) (“Valor Inicial da Oferta”), podendo o Valor Inicial da Oferta ser aumentado, mediante o exercício do Lote Adicional, ou reduzido, em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Valor Mínimo da Oferta.

3.1. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição de, no mínimo, 2.771.619 (duas milhões, setecentas e setenta e uma mil, seiscentas e dezenove) Cotas, correspondentes a R\$ 300.000.040,56 (trezentos milhões e quarenta reais e cinquenta e seis centavos) (“Valor Mínimo da Oferta”). Atingido tal valor, as demais Cotas da Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

4. Custo de Distribuição. Não será cobrada dos investidores quando da integralização das Cotas da Emissão qualquer taxa de distribuição primária, sendo o custo de distribuição, equivalente a 0,4% (quatro décimos por cento) do Valor Inicial da Oferta arcado pelo Fundo. Todas as despesas e custos da presente Oferta poderão ser pagos pela Administradora e reembolsados pelo Fundo.

5. Direito de Preferência. Será assegurado aos cotistas do Fundo, detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Data Base”), e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência para a subscrição das Cotas da Emissão, nos termos do Regulamento, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na Data Base, conforme fator de proporção equivalente a 0,369983293999 (“Direito de Preferência”). O período para exercício do Direito de Preferência não será inferior a 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia



útil posterior à data de divulgação do anúncio de início. O Direito de Preferência poderá ser exercido da seguinte forma: (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) exclusivamente com relação às cotas mantidas junto à instituição escrituradora das cotas do Fundo (“Escriturador”), até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, admitindo-se ainda a cessão do Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador.

6. Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. Será assegurado aos cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência (e desde que manifestem interesse nesse sentido no momento do exercício do Direito de Preferência) o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada cotista poderá ter Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência. Cada cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além do fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas existentes para as Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, e em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma a ser descrito no anúncio de início da Oferta, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas após a divulgação do comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores durante o período de coleta de intenções de investimento.

7. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Emissão (“Distribuição Parcial”), desde que observado o Valor Mínimo da Oferta.

- 7.1.** Como condição de eficácia de seu documento de aceitação, os Investidores (e cotistas que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) da totalidade do Valor Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Valor Mínimo da Oferta e menor que o Valor Inicial da Oferta. No caso do item (ii), o Investidor deverá, no momento da aceitação



da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (ou cotista que exercer o Direito de Preferência) em receber a totalidade das Cotas objeto do documento de aceitação.

7.2. Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (e cotistas que exercerem o Direito de Preferência), acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária, nos termos previstos no Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

7.3. Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Valor Mínimo da Oferta, mas inferior ao Valor Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (e cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores acima e previstos nos documentos da Oferta.

8. Lote Adicional. Será outorgada pelo Fundo e pela Administradora ao Coordenador Líder a opção de distribuição de um lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, de até 20% (vinte por cento) do Valor Inicial da Oferta, ou seja, até 923.873 (novecentas e vinte e três mil, oitocentas e setenta e três) Cotas adicionais, correspondentes a até R\$ 100.000.013,52 (cem milhões e treze reais e cinquenta e dois centavos) (“Lote Adicional”).

9. Lote Suplementar. Não será outorgada pelo Fundo e pela Administradora ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

10. Valor Mínimo por Investidor. Cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, 1.000 (mil) Cotas, correspondentes a R\$ 108.240,00 (cento e oito mil, duzentos e quarenta reais), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima no caso de Distribuição Parcial.

11. Destinação dos Recursos da Emissão. Observada a política de investimento do Fundo descrita no Regulamento e os Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas da



Emissão definidos no item abaixo, os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão destinados à aquisição de imóveis e demais Ativos Alvo, conforme definidos no artigo 3.1 do Regulamento, sendo o *pipeline* meramente indicativo dos potenciais Ativos Alvo identificados pela Administradora, e que estão em diferentes estágios de negociação pelo Fundo, observado que a destinação de recursos abaixo indicada é estimada e não configura compromisso do Fundo, da Administradora e/ou da gestora em relação à efetiva aplicação, observado que a Administradora buscará aplicar os recursos segundo a ordem de prioridade abaixo:

Ativo-alvo	Prioridade	Localização/atuação	Proprietário	Cap rate médio estimado	Preço aproximado (em R\$ milhões)	Ônus aproximado (em R\$ milhões)
<i>Campus Pitágoras</i>	1	Avenida São Luís Rei de França, 32 – São Luís/MA	RBED	12%	65,7	Sem ônus
<i>Campus Unic</i>	1	Avenida Beira Rio, 3.001 – Cuiabá/MT	RBED		47,9	Sem ônus
<i>Campus Pitágoras Timbiras Belo Horizonte</i>	1	Rua dos Timbiras, 1.375 – Belo Horizonte/MG	RBED		29,9	Sem ônus
<i>Campus Pitágoras Betim</i>	1	Avenida Juscelino Kubitschek, 247 – Centro – Betim/MG	RBED		101,6	Sem ônus
<i>Campus São Judas Consolação</i>	1	Rua da Consolação, 2320 e 2322 – São Paulo/SP	RBED		5,0	Sem ônus
<i>Anhanguera São Bernardo do Campo</i>	1	Avenida Rudge Ramos, 1501 – São Bernardo do Campo/SP	RBED		76,5	26,2
<i>Campus Anhanguera Santo André</i>	1	Avenida Senador Fláquer, 456 – Santo André/SP	RBED		41,1	13,0
<i>Ativos A</i>	2	Estado de São Paulo	Confidencial	15 a 25%*	50 a 60	Sem ônus
<i>Ativos B</i>	3	Pacote 6 ativos, regiões diversas	Confidencial	10,5% a 13,5%	70 a 80	Sem ônus

**cap rate dos próximos 12 meses considerando mecanismo de seller finance, no qual a compra do imóvel ocorre em parcelas, porém, o recebimento integral do valor de locação ocorre desde o pagamento da primeira parcela*

12. Forma de Distribuição da Emissão. As Cotas serão objeto de distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea a, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

13. Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Emissão. A integralização das Cotas subscritas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, nos termos do pedido de subscrição ou documento de aceitação da Oferta,



por meio (i) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3, observados os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) do Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, através de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, exclusivamente na conta do Fundo, servindo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de quitação, observada a possibilidade de integralização das Cotas da 5ª Emissão, exclusivamente junto ao Escriturador, mediante a compensação de créditos detidos contra o Fundo, nos termos do Artigo 368 do Código Civil. Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos cotistas e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à data de liquidação da Oferta pelo Preço de Emissão.

14. Público-alvo. A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”), que se enquadrem no público-alvo do Fundo e (“Investidores”).

15. Pessoas Vinculadas. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável nos casos descritos no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. Para fins da Oferta, “Pessoas Vinculadas” significam pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos, ou administradores da Administradora, do Coordenador Líder e da Estruturadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau); (b) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Coordenador Líder e da Estruturadora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (c) assessores de investimento que prestem serviços à Administradora, ao Coordenador Líder ou à Estruturadora; (d) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, o Coordenador Líder ou a Estruturadora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (e) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário da Administradora, do Coordenador Líder ou da Estruturadora; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas à Administradora, ao Coordenador Líder ou à Estruturadora, desde que diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada; e (i) as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

16. Direitos das Cotas da Emissão. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e



patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. O Investidor que subscrever as Cotas e o cotista que exercer seu Direito de Preferência receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibos das Cotas, que farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo (“Recibos de Cotas”), exceto no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações. Os Recibos de Cotas se converterão em novas Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o anúncio de encerramento da Oferta e o formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Caso a subscrição tenha sido feita junto ao Escriturador, as novas Cotas integralizadas devem ser transferidas pelos cotistas para um agente de custódia de sua preferência para poderem ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários. Durante o período em que os Recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados às aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, indexados ao Certificado de Depósitos Interbancários com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, feitos durante o Período de Distribuição (“Investimentos Temporários”), conforme seja informado no respectivo comunicado de Investimentos Temporários, divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. O detentor dos recibos fará jus à remuneração dos Investimentos Temporários entre (i) a data de liquidação dos recursos e (ii) o último dia útil do mês em que Recibos de Cotas se converterão em Cotas, sendo que os pagamentos dos Investimentos Temporários são anunciados no último dia útil de cada mês. Os detentores das novas Cotas terão tratamento igualitário na distribuição de rendimentos do Fundo, a partir do anúncio de distribuição a ser realizado no último dia útil do mês subsequente à conversão dos Recibos de Cotas em Cotas.

17. Período de Distribuição: a Oferta das Cotas será realizada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

18. Colocação. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e será estruturada pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada do grupo econômico da Administradora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08 (“Estruturadora”), sendo certo que as remunerações do Coordenador Líder e da Estruturadora serão pagas pelo Fundo.

19. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3. Ainda, tendo em vista que a Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais, as Cotas objeto da Oferta estarão sujeitas às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e, mesmo que as cotas do Fundo possam ser negociadas entre



investidores em geral, nos termos do Regulamento, as Cotas da Emissão somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta e, entre investidores em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta.

20. Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

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.RBVA11@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 VAREJO - 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.



MODELO DE CARTA-RESPOSTA

São Paulo, [=] de [julho/agosto] 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 VAREJO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.576.907/0001-70 (“Fundo”).

Em atenção à Consulta Formal encaminhada em 05 de julho de 2024, manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

AS SEGUINTE MATÉRIAS “I”, “II” E “III” ABAIXO DEVERÃO SER DELIBERADAS PELOS COTISTAS EM PAUTA ÚNICA:

em razão de potencial conflito de interesse, aprovar a possibilidade de aquisição pelo Fundo da totalidade dos imóveis detidos pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.873.457/0001-52 (“RBED”), administrado pela Administradora e gerido por parte relacionada à Administradora, conforme identificados no item 11 do Anexo I à Consulta Formal, 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 ativos imobiliários com data base de 31 de maio de 2024, com parte de recursos da Oferta e, ainda, observada a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos contra o Fundo em razão da Aquisição dos Imóveis e caso o RBED subscreva cotas do Fundo no âmbito da Oferta, conforme forma de pagamento, termos e condições previstos em proposta apresentada pelo Fundo ao RBED em 05 de julho de 2024 e divulgada por meio de fato relevante na presente data, melhor descritos na página 10 do Anexo III à Consulta Formal;

- (i) aprovar a realização da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo com Preço de Emissão equivalente a R\$108,24 (cento e oito reais e vinte e quatro centavos), correspondente ao seu valor patrimonial apurado em 31 de maio de 2024, a qual será objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, do regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, com as características e condições previstas no Anexo I à Consulta Formal; e
- (ii) em razão de potencial conflito de interesse, aprovar a contratação da Administradora, na qualidade de coordenadora líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e da RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08, a qual é empresa do grupo econômico da Administradora, na qualidade de estruturadora da Oferta (“Estruturadora”), sendo certo que o Coordenador Líder e a



Estruturadora serão remunerados pelo Fundo, conforme descrito no item 4 do Anexo I à Consulta Formal.

Voto do Cotista:

- Aprovar os itens "i", "ii" e "iii" acima
- Rejeitar os itens "i", "ii" e "iii" acima
- Abstenho-me de votar os itens "i", "ii" e "iii" acima

- (iii) a alteração do artigo 4.10 do Regulamento, para aumentar o montante do Capital Autorizado, passando o artigo 4.10 do Regulamento a vigorar com a seguinte redação:

"4.10. A Instituição Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, no montante de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472 (“Capital Autorizado”)."

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]



Proposta da
Administradora
Consulta Formal
02/2024

FII Rio Bravo Renda Varejo
RBVA11

julho24



riobravo.com.br

Matérias em aprovação

Consolidação do portfólio com ativos educacionais

Visão de crescimento

Aquisição de
ativos do RBED11

pauta i

Nova emissão de
cotas

pauta ii

Contratação da Rio Bravo
(Administradora) como
coordenador líder da
oferta e da Rio Bravo
Investimentos Ltda. como
estruturadora.

pauta iii

Aumento de
capital autorizado

pauta iv

As matérias precisam de quórum qualificado para serem aprovadas, ou seja, aprovação de pelo menos 25% da base de cotas emitidas. As matérias i, ii e iii 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 de Aquisição RBED11

A aquisição de 7 ativos educacionais consolida a estratégia de portfólio de imóveis de varejo do RBVA11.

Resiliência de renda

- ✓ Aumento da receita recorrente
- ✓ Maior proporção de contratos atípicos
 - ✓ Redução de vacância



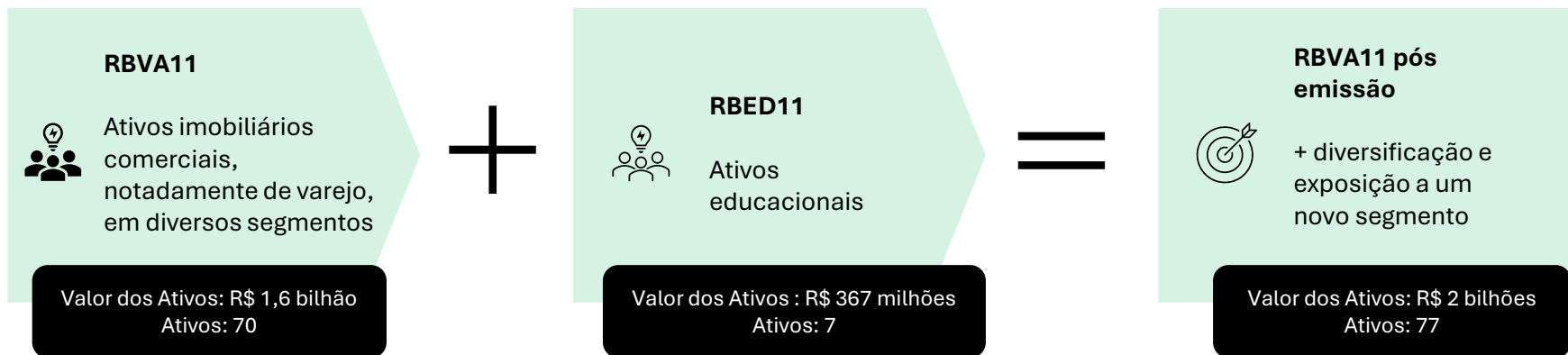
Diversificação de portfólio

- ✓ Fundo passa 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

- ✓ Portfólio adquirido a um *cap rate* atrativo
- ✓ Crescimento do fundo e potencial aumento da liquidez
- ✓ Redução da alavancagem
- ✓ Expectativa e melhor precificação frente aos pares

Premissas da operação aquisição RBED11



Aquisição 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 para aquisição desses e de outros ativos em *pipeline*



Portfólio RBED11



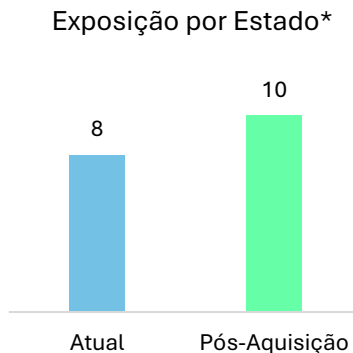
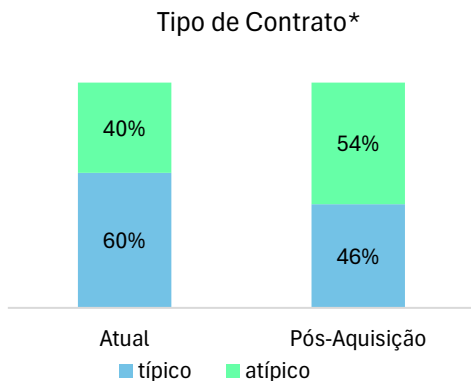
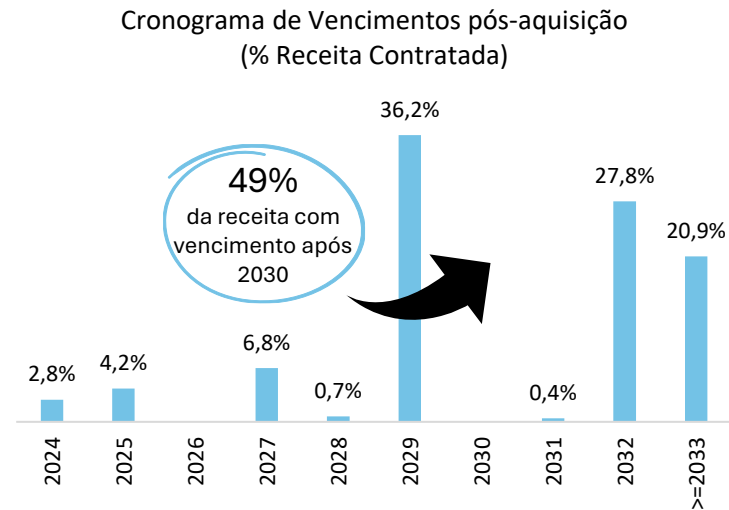
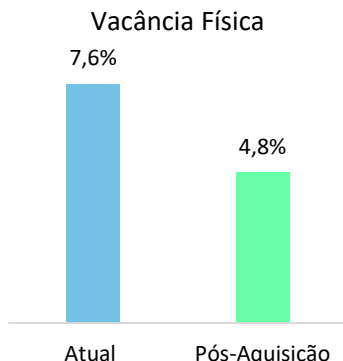
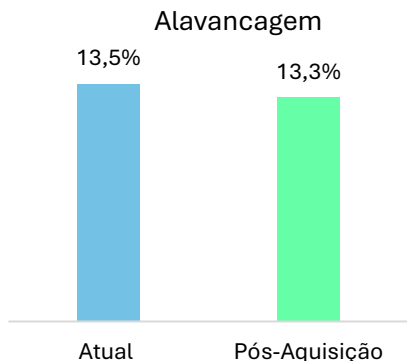
Localização	São Luis – MA	Belo Horizonte - MG	Cuiabá – MT	Betim - MG	Consolação – SP	SBC – SP	Santo André – SP
ABL	24.286,83 m ²	5.940 m ²	15.659,20 m ²	24.483 m ²	587 m ²	23.771 m ²	7.722 m ²
Valor patrimonial	R\$ 65.700.000	R\$ 29.900.000	R\$ 47.900.000	R\$ 101.600.000	R\$ 4.950.000	R\$ 76.500.000	R\$ 41.100.000
Vencimento	2029	2029	2029	2029	2029	2034 ¹	2027
Tipo de contrato	Atípico						
Locatária	Cogna				Ânima	Cogna	
Principais cursos	Arquitetura, Biomedicina, Engenharias Civil, Elétrica e Mecânica, Farmácia, Nutrição e Medicina Veterinária	Biomedicina, Enfermagem, Farmácia, Nutrição e Odontologia	Arquitetura, Agronomia, Biomedicina, Engenharias Ambiental, Civil, Computação, Produção, Software, Elétrica e Mecânica	Arquitetura, Biomedicina, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Fisioterapia, Gastronomia e Odontologia	Arquitetura, Biomedicina, Engenharia Civil, Engenharia Mecânica, Engenharia Ambiental, Engenharia Elétrica, Fisioterapia, Veterinária e Nutrição	Educação física, enfermagem, farmácia, biomedicina, odontologia, fisioterapia, radiologia, nutrição e veterinária.	Arquitetura, Automação Industrial, Biomedicina, Ciências Biológicas, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Produção e Mecânica
Ônus	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	Alavancagem via CRI. Cessão dos recebíveis do contrato de locação	Alavancagem via CRI. Cessão dos recebíveis do contrato de locação

¹Contrato típico a partir de 2027.



Fundo pós-aquisição RBED11

Redução de vacância e alavancagem
Maior proporção de contratos atípicos



Exposição geográfica a **+2 estados**

Prazo médio dos contratos pós-aquisição: **7,36 anos**

Considera portfólio do fundo operação de aquisição do RBED11, sem considerar a aquisição dos demais documentos em pipeline descritos na página 12.

*Gráficos consideram receita contratada (exceto o gráfico de alavancagem que considera alavancagem/patrimônio líquido).

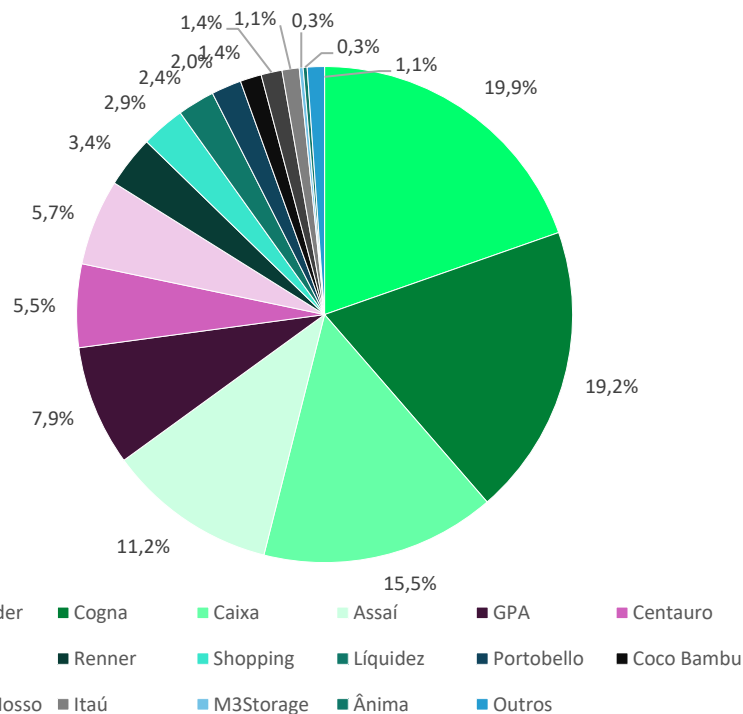


Fundo pós-aquisição RBED11

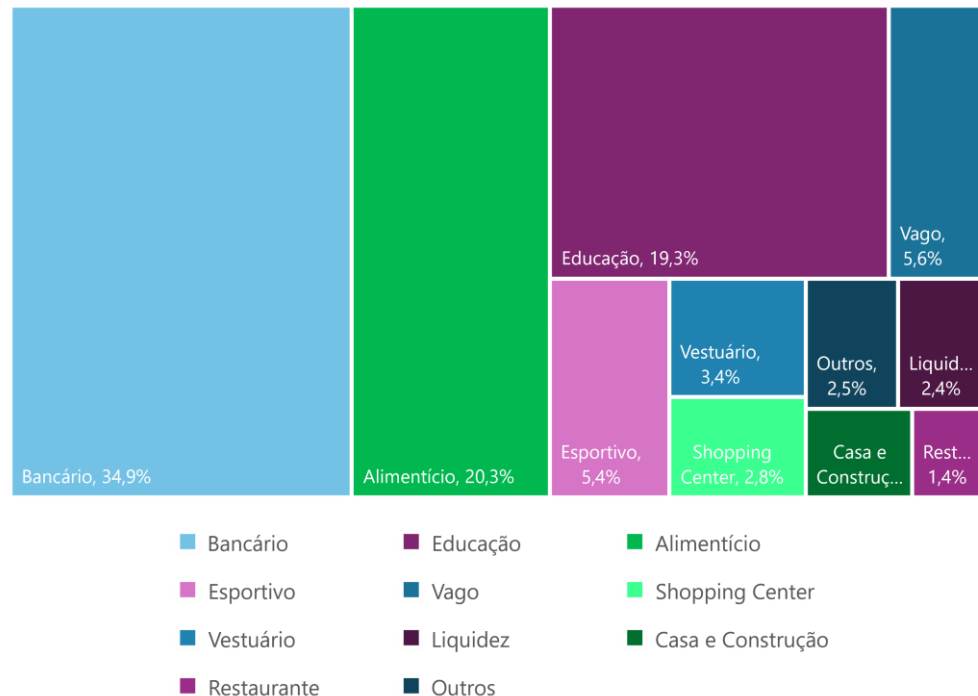
Fundo passa a ter exposição a +10 setores

Nenhum inquilino representa mais de 20% do ativo investido

Percentual (%) do Ativo por Inquilino



Percentual (%) do Ativo por Setor



Considera portfólio do fundo após operação de aquisição do RBED11, sem considerar a aquisição dos demais documentos em *pipeline* descritos na página 12.



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.



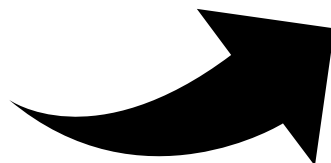
Em fundos mais diversificados, maiores e mais líquidos, a percepção de risco do mercado tende a ser menor. O que significa que os investidores “topam” receber um retorno menor em comparação aos ativos de maior risco.



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



Resumo financeiro

Termos financeiros da transação RBED11

Valor dos ativos (+)	R\$ 367,65 milhões
Passivo (-)	R\$ 39,3 milhões
(A) Valor líquido da transação¹ (=)	R\$ 328,3 milhões
Receita de locação total (+)	R\$ 3,40 milhões
Juros do CRI (-)	R\$ 0,16 milhões
(B) Receita líquida mensal (=)	R\$ 3,24 milhões

Cap rate anualizado da transação (B)/(A)	12%
Impacto no resultado recorrente mensal	Aprox. + R\$ 0,04/cota

Informações do passivo têm como data-base abril/2024

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

Sobre o ativo

O valor de R\$ 367,65 MM é resultado do laudo de avaliação, realizado pela Colliers International, na data base de outubro de 2023, e que usa como método de avaliação o fluxo de caixa descontado

Sobre o passivo

O RBED11 tem dois CRIs vinculados a dois dos imóveis do portfólio, conforme detalhado na página 6, 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.

Prazo para o Pagamento da Alavancagem	Santo André: julho/2027 SBC: novembro/2027
Remuneração da Alavancagem	Santo André: IPCA + 6,00% a.a. SBC: IPCA + 4,48% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Garantia da Operação	Alienação Fiduciária do Imóvel
Saldo Devedor Atualizado	Santo André: R\$ 13,80 milhões SBC: R\$ 25,10 milhões

Forma de pagamento

Em moeda corrente: 3%
~R\$ 10 milhões

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

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

O pagamento com pequena parte em dinheiro tem por objetivo gerar liquidez para a distribuição do RBED11.

Benefícios para o RBVA11

Visão portfólio

Diversificação de setores de atuação.
Nenhum inquilino concentrará mais de 20% dos ativos investidos

Aumento de contratos atípicos no portfólio e alongamento do seu prazo médio

Oportunidade de expansão do portfólio a um bom *cap rate* de entrada

Redução de vacância e alavancagem do fundo

Visão mercado secundário

Potencial menor percepção de risco e melhora na precificação do fundo no mercado secundário

Ganho de volume no secundário e potencial aumento de liquidez



5ª Emissão de cotas

Pipeline indicativo

A 5ª Emissão do Fundo terá como principais ativos-alvo o portfólio de imóveis detidos pelo Rio Bravo Renda Educacional. Para além desta transação, o Fundo vislumbra oportunidade para aquisição de mais ativos, que irão compor a estratégia de consolidação do varejo, com diversificação de inquilinos, regiões, locatários e contratos.

Ativo-alvo	Proprietário	Cap rate estimado	Preço aproximado (em R\$ milhões)	Ônus (em R\$ milhões)
Imóveis Educacionais	RBED11	12% ¹	367	39,3
Ativo A	Confidencial	15% a 25% ²	50 a 60	Não há
Ativo B	Confidencial	10,5% a 13,5% ²	70 a 80	Não há

¹cap rate médio

²cap rate dos próximos 12 meses considerando mecanismo de *seller finance*, no qual a compra do imóvel ocorre em parcelas, porém, o recebimento integral do valor de locação ocorre desde o pagamento da primeira parcela.



5ª Emissão de cotas

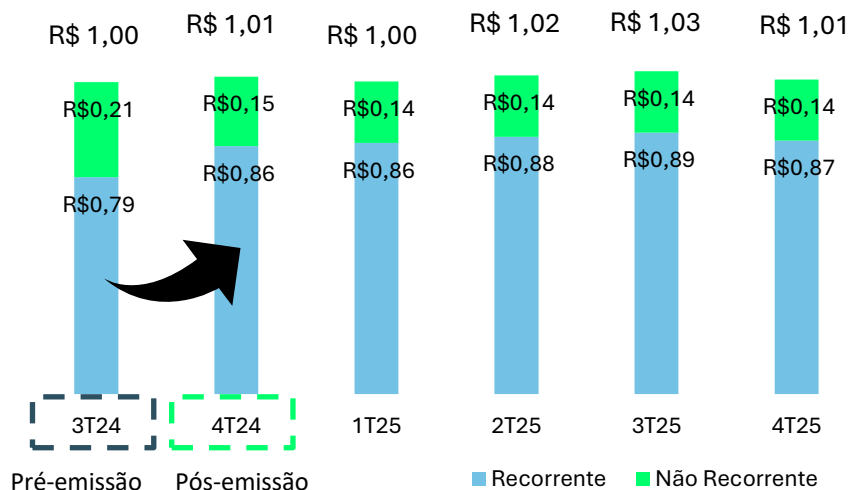
Estudo de viabilidade

TIR (taxa interna de retorno)
projetada para próximos
trimestres até 4T25

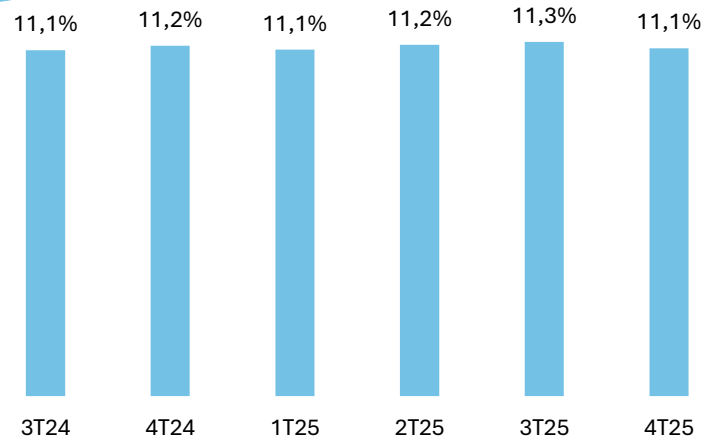
20,7% a.a.

Linearização em
R\$ 1,00/cota

Projeção de distribuição mensal por cota



Dividend Yield anual projetado



Premissas

- ✓ fluxo nominal
- ✓ considera precificação da cota em um *dividend yield* de 10% a.a. ao final do fluxo
- ✓ IPCA projetado: 2024: 4% a.a. | 2025 e 2026: 3,85% a.a.

Aumento significativo dos resultados recorrentes do Fundo

5ª Emissão de cotas

Características da Oferta

Preço de Emissão	R\$108,24
Taxa de Distribuição Primária	0,40% (taxa paga pelo Fundo)
Preço Efetivo por Cota	R\$ 108,24 (igual ao preço de emissão)
Estruturadora	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Volume da Oferta	R\$ 500.000.067,60 equivalente a 4.619.365 cotas
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 300.000.040,56 equivalente a 2.771.619 cotas
Lote Adicional	R\$ 100.000.013,52 equivalente a 923.873 cotas
Valor Mínimo por Investidor	1.000 cotas
Público-Alvo	Investidor Profissional



Capital autorizado

Visão de crescimento

Com as últimas captações do fundo, e em especial após a transação de aquisição de 7 novos ativos, chegando a um total de R\$ 2 bilhões em ativos, a gestão entende que o fundo tem uma perspectiva clara de crescimento, sempre pautada em bons imóveis e boas negociações.

Por isso, está sendo proposta a aprovação de capital autorizado de R\$ 10 bilhões, que segue a perspectiva da gestão de crescimento do fundo, em linha com tese de criação de um portfólio diversificado em um fundo com cada vez mais liquidez e escala.

Com o capital autorizado, a gestão tem agilidade em novas operações, uma vez que ganha celeridade no processo de captação sem ter que passar pelo cronograma exigido pelo rito de assembleia.

**Capital autorizado de R\$ 10 bilhões com
foco em crescimento do fundo e maior
diversificação**



Prazo e dúvidas

Será realizado um webcast para explicação da tese e perguntas e respostas no dia 15/07 às 18h. [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



The ANBIMA logo features a stylized 'A' and 'M' in green and blue. To the right of the logo, the text reads: "A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulações e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento." The entire block is enclosed in a white border with a dark grey gradient at the bottom.