

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



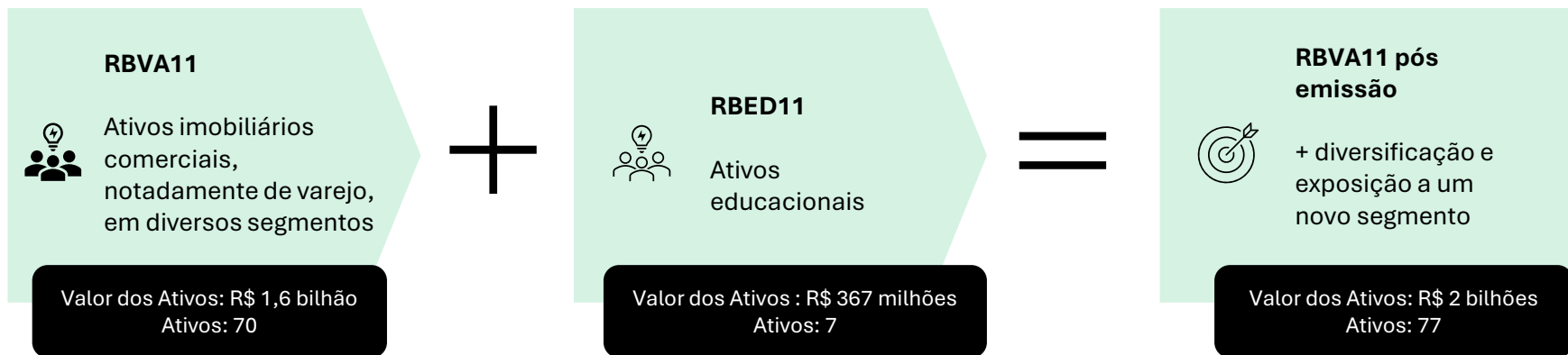
Diversificação de portfólio

- ✓ 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



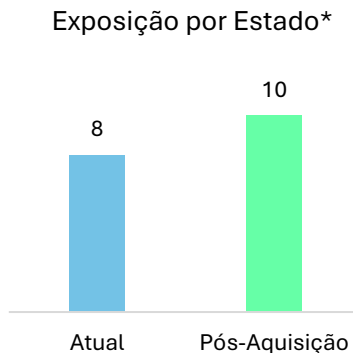
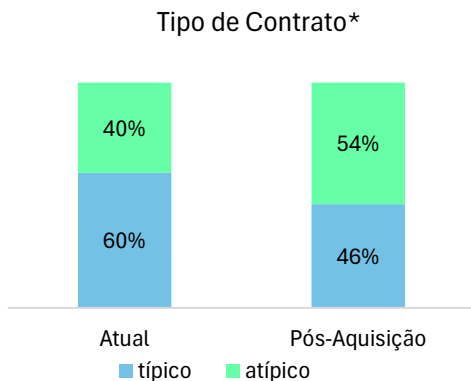
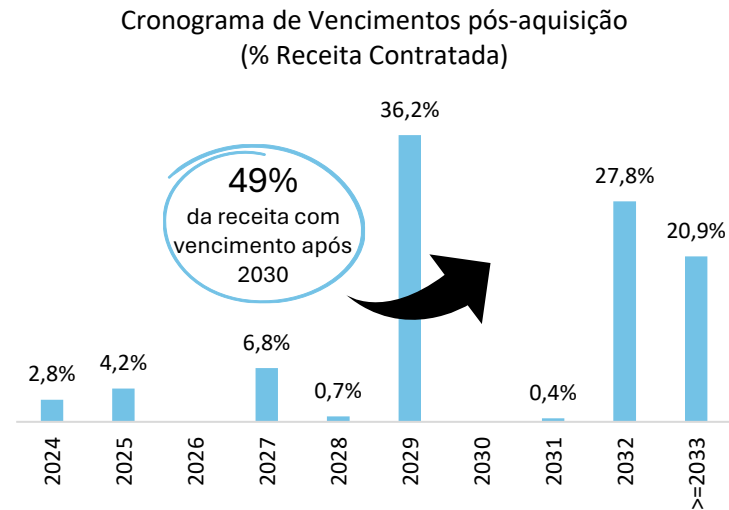
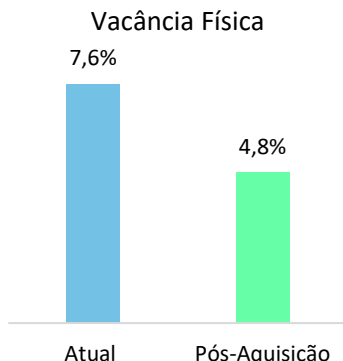
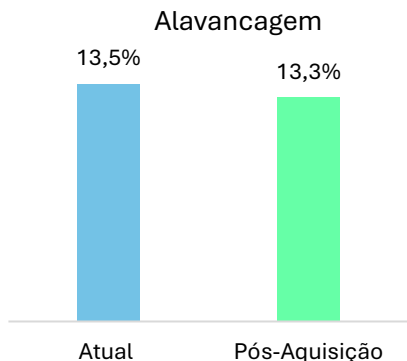
| | | | | | | | |
|-------------------|---|---|--|--|--|--|---|
| Localização | São Luis – MA | Belo Horizonte - MG | Cuiabá – MT | Betim - MG | Consolação – SP | SBC – SP | Santo André – SP |
| ABL | 24.286,83 m ² | 5.940 m ² | 15.659,20 m ² | 24.483 m ² | 587 m ² | 23.771 m ² | 7.722 m ² |
| Valor 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).

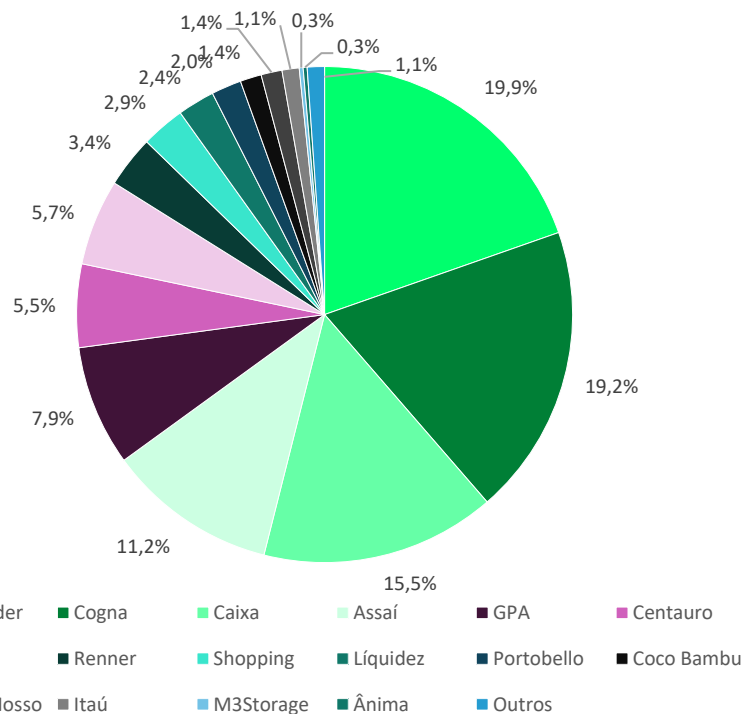


Fundo pós-aquisição RBED11

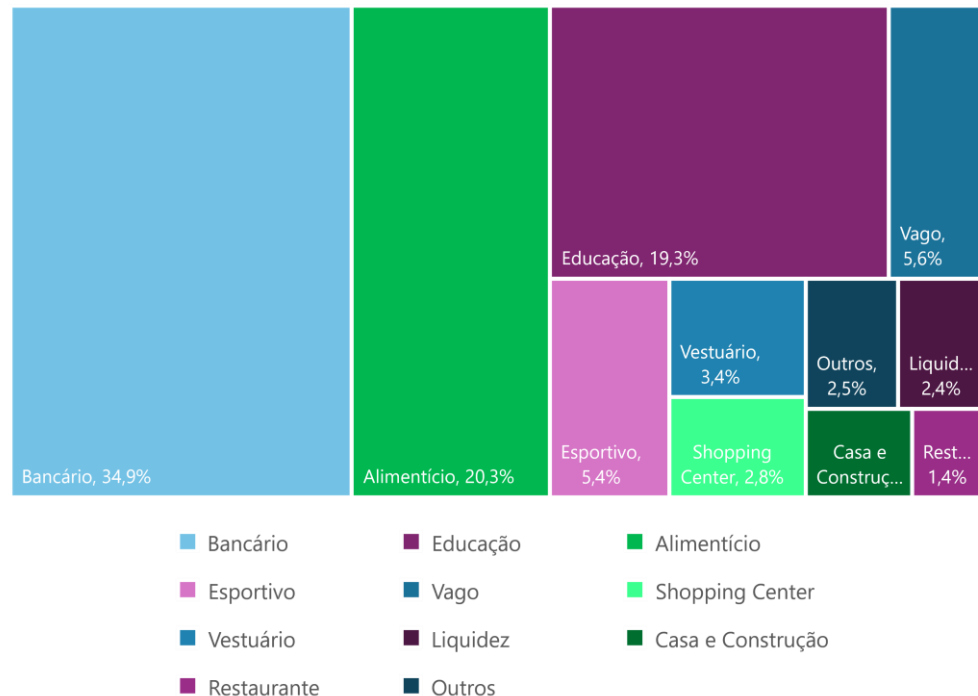
Fundo passa a ter exposição a +10 setores

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.



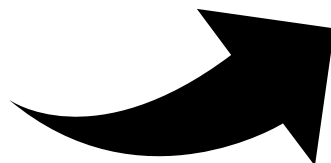
Em fundos mais diversificados, maiores e mais líquidos, a percepção de risco do mercado tende a ser menor. O que significa que os investidores “topam” receber um retorno menor em comparação aos ativos de maior risco.



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 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



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

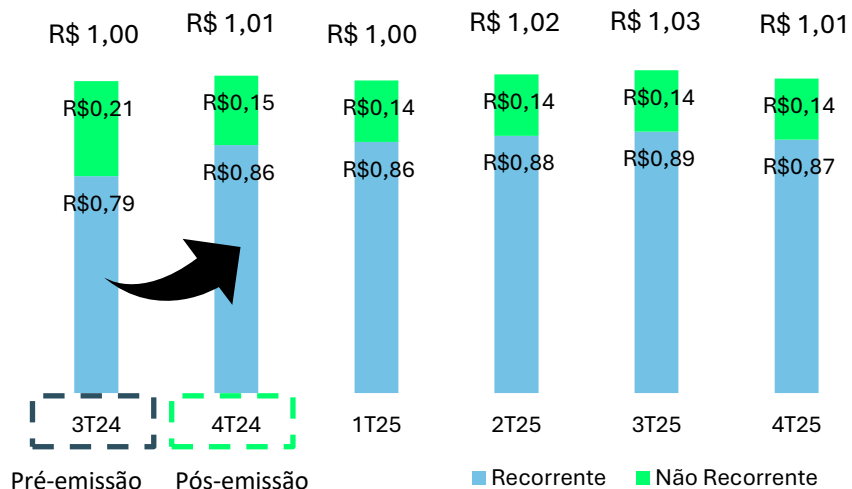
Estudo de viabilidade

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

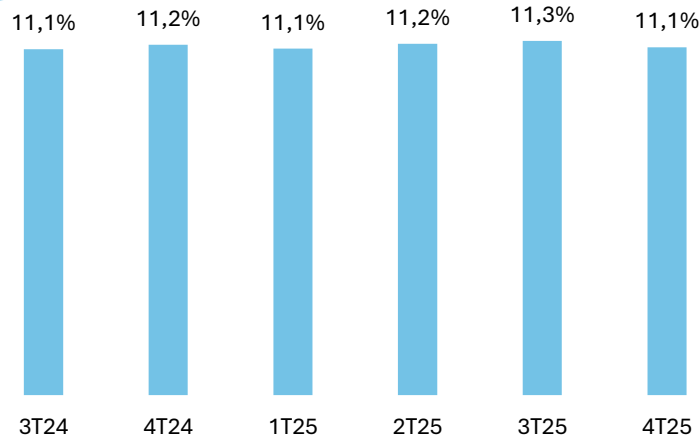
20,7% a.a.

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

