

# PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RIO BRAVO RENDA VAREJO | RBVA11



RIO BRAVO

Consulta Formal nº 02/2021

# AGENDA

ORDEM DO DIA

MATÉRIA 1 E RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA

MATÉRIA 2 E RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA

CRONOGRAMA DA CONSULTA FORMAL

## ORDEM DO DIA

Em atendimento à solicitação de cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotista Solicitante”), submetemos à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matéria da ordem do dia:

**(i) A alteração do item 4.10.1 do Regulamento do Fundo, para que passe a ter a seguinte redação:**

“4.10.1. Caberá à Instituição Administradora estabelecer os termos e condições aplicáveis às emissões realizadas no âmbito do Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, os respectivos valores unitários das Cotas, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da distribuição de tais novas Cotas, aplicando-se, no que couber, o disposto no artigo 4.10 acima. ***Sem prejuízo dos termos aqui estabelecidos, caso a Administradora opte por realizar nova emissão de Cotas do Fundo por valor unitário que, líquido dos custos da referida emissão, esteja abaixo de seu valor patrimonial, esta deverá ser previamente submetida à deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.***”

**(ii) O pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Consulta Formal.**

Quórum

A deliberação do item “(i)” deverá ser tomada por maioria de votos dos cotistas manifestados na Consulta Formal, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

A deliberação do item “(ii)” da ordem do dia deverá ser tomada por maioria de votos dos Cotistas manifestados na Consulta Formal (maioria simples).

O **CAPITAL AUTORIZADO** É UM MECANISMO QUE BUSCA GANHAR **CELERIDADE**, GARANTIR **COMPETITIVIDADE** E FORNECER **PROTEÇÃO COMERCIAL** AOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DE ALTO NÍVEL BUSCADOS PELO FUNDO.

## Celeridade nas operações imobiliárias

Quando buscamos bons ativos com boas condições comerciais, em geral há uma alta demanda e relevante concorrência. **O comprador que fornecer maior celeridade e menor risco tem vantagem** na proposta que está na mesa.

O risco de captação é inerente à necessidade de captação de recursos via mercado de capitais, que segue ritos e processos estipulados pela CVM. **Adicionar o risco de aprovação, prévia à captação em si, traz desvantagem nas negociações e o Fundo pode perder boas oportunidades imobiliárias, prejudiciais à gestão de portfólio e à rentabilidade do Fundo no longo prazo.**



Por exemplo: a captação de recursos em uma oferta 476 (oferta restrita), uma opção mais rápida para captação do que uma oferta 400, pode levar cerca de 30 a 45 dias em um cenário otimista. Uma aprovação em assembleia extraordinária adiciona no mínimo 15 dias a este cronograma, prazo mínimo regulamentar para uma convocação deste tipo.

Portanto, a necessidade de uma aprovação prévia pode **umentar significativamente o cronograma de captação, o que prejudica a celeridade das operações imobiliárias e pode fazer o Fundo perder oportunidades. Quem perde é o Fundo e seus cotistas.**

O CAPITAL AUTORIZADO É UM MECANISMO QUE BUSCA GANHAR **CELERIDADE**, GARANTIR **COMPETITIVIDADE** E FORNECER **PROTEÇÃO COMERCIAL** AOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DE ALTO NÍVEL BUSCADOS PELO FUNDO.

## Garantir Competitividade



O mercado imobiliário tem grandes *players* na ponta compradora, assim como o RBVA. Empresas de *properties* e fundos imobiliários competem para conquistar bons negócios para seus investidores.

Ao adicionar uma **trava ao valor de emissão de cotas no âmbito do capital autorizado não adotada em nenhum outro fundo imobiliário de varejo**, tais como fundos de shopping center e de renda urbana, **o Fundo perde competitividade frente aos seus pares de mercado**, que muitas vezes competem pelos mesmos negócios.

Ter esta desvantagem comercial é extremamente negativa para o Fundo, que pode perder boas oportunidades de aquisição. Novamente, **quem perde é o Fundo e seus cotistas**.

O **CAPITAL AUTORIZADO** É UM MECANISMO QUE BUSCA GANHAR **CELERIDADE**, GARANTIR **COMPETITIVIDADE** E FORNECER **PROTEÇÃO COMERCIAL** AOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DE ALTO NÍVEL BUSCADOS PELO FUNDO.

## Proteção Comercial



Muitas vezes, operações imobiliárias muito concorridas são mantidas em sigilo até que o negócio se concretize. Realizar deliberações prévias e detalhadas pode trazer **um risco comercial, até mesmo porque no mercado de FIs há cotistas que têm interesses comerciais semelhantes aos do próprio Fundo, o que pode prejudicar o Fundo comercialmente.**

Ainda, dependendo do tipo de oportunidade, alguns proprietários solicitam que a aquisição seja mantida em sigilo até que a operação seja concluída. Mercados muito concorridos costumam pedir essa proteção para não “queimar” o ativo caso a venda não ocorra.

Portanto, deliberações detalhadas dos ativos podem gerar concorrência e prejudicar o Fundo comercialmente. Novamente, **quem perde é o Fundo e seus cotistas.**

ENTRAVES AO VALOR DE EMISSÃO DE COTAS NO ÂMBITO DO CAPITAL AUTORIZADO PODEM SER PREJUDICIAIS AO FUNDO À MEDIDA **QUE ADICIONAM RISCOS COMERCIAIS AOS NEGÓCIOS**

A matéria proposta de alteração do regulamento **trava até mesmo oportunidades de valorização do investimento**, adquiridos a valores abaixo do seu valor justo, que podem trazer excelentes retornos aos cotistas no longo prazo.

Isto porque os momentos de “baixa” – quando geralmente os fundos imobiliários podem estar sendo negociados abaixo do seu valor patrimonial – costumam ser mais favoráveis à compra de ativos, com poder de barganha maior para o comprador. Muitos empreendedores encontram dificuldades financeiras neste momento e são forçados a vender ativos a preços baixos. Este é o momento que o gestor encontra oportunidades de obter bons retornos no longo prazo.

Como visto, o *timing* para aquisição em um momento como este é crucial. Emissões de cota abaixo do valor patrimonial devem ser consideradas apenas em situações especiais e apenas em certos cenário macroeconômicos.

MOMENTOS DE “BAIXA” NO  
MERCADO, GERALMENTE  
COM NEGOCIAÇÃO DO FII  
ABAIXO DO SEU VALOR  
PATRIMONIAL



OPORTUNIDADES DE  
AQUISIÇÃO DE ATIVOS  
ABAIXO DE SEU VALOR  
PATRIMONIAL

**TEMPO É CRUCIAL PARA O FUNDO:** REALIZAR UMA CAPTAÇÃO DE RECURSOS NESTE MOMENTO NÃO É EQUIVALENTE A REALIZAR A MESMA CAPTAÇÃO DAQUI A ALGUNS MESES, UMA VEZ QUE O FUNDO REALIZA UM REBALANCEAMENTO DO PERFIL DE RISCO DOS ATIVOS.

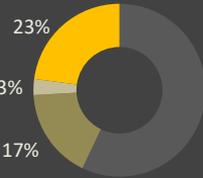
A Rio Bravo, no trabalho de **gestão ativa de portfólio** que vem fazendo desde 2018 procura **substituir investimentos que apresentem *cap rates* mais baixos** – mensurados a valor justo de locação, após o término dos contratos atípicos – por aquisições de novos ativos com ***cap rates* superiores**.

Vendas de ativos acima do seu valor patrimonial – e, portanto, geradoras de valor – **levam tempo**; por isso, é importante aliar estratégias na transformação do Fundo no cumprimento das metas de gestão (ver gráfico abaixo). Justamente, **o tempo é um fator fundamental para o Fundo**, que precisa balancear a alteração do perfil de exposição do portfólio com o cronograma de vencimento dos contratos atípicos, de forma a manter uma geração de renda previsível e evitar um “degrau” de rendimentos futuro – e evitar uma potencial queda nas cotas do Fundo decorrente de tal redução.

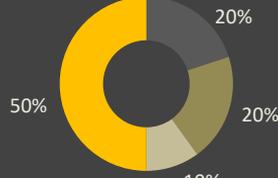
INÍCIO DA GESTÃO ATIVA  
2018



ATUALMENTE  
NOV/21



META DA GESTÃO  
JULHO/24



■ Agências ■ Localização ■ Outros ■ Atípico

#### METAS DE GESTÃO

- ✓ Até jul/2024, a meta é 50% do Fundo estar exposto a contratos atípicos, com bom risco de crédito e datas de vencimento espalhadas ao longo dos anos subsequentes, evitando concentrações;
- ✓ 20% do Fundo, pelo mínimo, alocado em *high street real estate*, ou seja: imóveis bem construídos e de ocupação flexível, em localizações valorizadas e resilientes das principais cidades brasileiras;
- ✓ 20% do Fundo, no máximo, em agências bancárias com vencimento de contrato postergado e solidez de renda pelos próximos anos; e
- ✓ 10% do fundo, no máximo, em outros segmentos de investimentos: shoppings, FIIs e renda fixa, visando tanto alcançar retornos atrativos e alocações exclusivas a determinados produtos, quanto reservar recursos para aquisições oportunísticas.

UMA EMISSÃO DE COTAS É SEMPRE FEITA BASEADA EM ESTUDOS E NÚMEROS, DE FORMA FUNDAMENTALISTA, TÉCNICA E CAUTELOSA, OBSERVANDO NÃO APENAS UM INDICADOR, MAS DIVERSOS FATORES, COMO GERAÇÃO DE RENDA FUTURA, MELHORA DO PODER DE BARGANHA EM NEGOCIAÇÕES E MELHORA DO PERFIL DE RISCO. SOB ESTA ÓTICA, A RIO BRAVO SE COMPROMETE A NÃO REALIZAR EMISSÕES QUE NÃO SEJAM GERADORAS DE VALOR PARA O FUNDO.

A Rio Bravo deverá continuar o trabalho de transformação do FII Rio Bravo Renda Varejo e gerar valor ao Fundo mesmo em condições adversas, olhando tanto para a **gestão patrimonial de longo prazo**, quanto para **melhorar a capacidade de distribuição de rendimentos** sustentável e recorrente.

Por ora, a Rio Bravo não deverá retomar a emissão nas condições apresentadas. Tão logo o mercado apresente uma sinalização de recuperação, uma nova captação de recursos poderá ser proposta.

Além disso, visamos sempre a aquisição de ativos com potencial de valorização patrimonial, especialmente quando a emissão guarda desconto para o patrimonial atual.

Pelas razões mencionadas, entendendo o prejuízo comercial que tal limitação do preço de emissão no âmbito do capital autorizado pode trazer ao Fundo, atrelado ao compromisso da Rio Bravo de realizar emissões sem diluição de patrimônio para os cotistas e baseadas em extensos estudos, a administradora **recomenda que a matéria 1 seja reprovada pelos cotistas.**

## MATÉRIA 2

Custos para realização de AGE: caso o pagamento dos custos incorridos com a convocação seja arcado pelo Fundo, todos os cotistas arcariam com o custo de forma proporcional, em assembleia geral que não precisa ser realizada imediatamente, e que, conforme as páginas anteriores, consideramos não apenas dispensável mas potencialmente prejudicial à gestão ativa do Fundo. Por exemplo, poderia essa pauta ser incluída na próxima assembleia geral a ser realizada, evitando custos adicionais aos cotistas.

O custo de uma convocação para um fundo de aproximadamente 43 mil cotistas é de cerca de R\$ 15 mil, o que poderia trazer um impacto negativo aproximado de R\$ 0,0013/cota na distribuição de resultados ref. ao mês de janeiro.

Custo estimado por cotista	Cotistas	Total
R\$ 0,35	43.000	R\$ 15.000

A Administradora **recomenda que a matéria 2 seja reprovada pelos cotistas** do Fundo. Em caso de reprovação, o custo será arcado pelo Cotista Solicitante.

## CRONOGRAMA

Evento	Data
Convocação da Consulta Formal	21/12/2021
Envio de voto dos cotistas	07/01/2022 até 18h
Divulgação da deliberação das matérias	10/01/2022

Como forma de facilitar o acesso dos Cotistas ao voto, **será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica (“Voto Via Plataforma”)**. Para tanto, **será encaminhado um correio eletrônico para que o Cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria de Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados em até dois dias úteis após a convocação**, levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A Brasil Bolsa e Balcão (“B3”).

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472. Para caso de representação por procuração, é necessária a assinatura por firma reconhecida em cartório.

Para os investidores com posição em ambiente escritural, ou que por razões específicas não efetuem o Voto Via Plataforma, o voto poderá ser feito via Administradora (“Voto Via Administradora”). Neste caso, solicita-se que o voto seja manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, (Anexo I da Carta Consulta).