

# Proposta da Administradora

Consulta Formal 02/2023



FII Rio Bravo Renda Educacional

RBED11

**RIO BRAVO**

# Convocação

A Rio Bravo Investimentos DTVM, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL – FII**, apresenta sua proposta nos termos da Consulta Formal nº 02/2023 para consultar os cotistas acerca da seguinte matéria:

## Matéria (i)

Aprovar a instituição de uma Taxa de Sucesso em cada transação imobiliária de 20% sobre o montante do Fluxo Financeiro que exceder o IPCA acrescido do índice IMA-B ("Taxa de Sucesso").

Foi adicionada uma segunda metodologia de cálculo, como detalhada abaixo, baseada na performance sobre a rentabilidade total do Fundo.

## Matéria (ii)

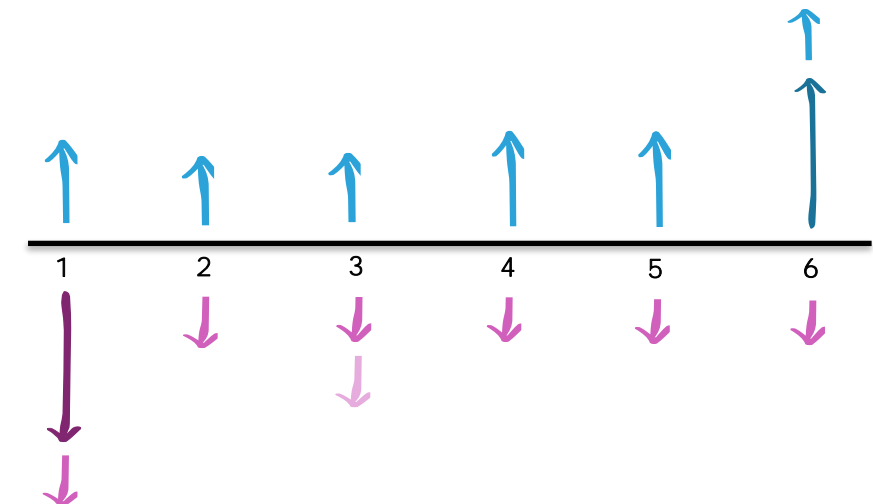
Aprovar a instituição de uma taxa de performance devida à gestora, de 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo ("**Taxa de Performance**") do que exceder 8,50% (oito vírgula cinquenta por cento) ao ano ("**Benchmark**"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado pro-rata temporis.

As matérias acima dependerão de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas. Sugerimos a leitura da matéria completa na íntegra na Carta Consulta.

# Matéria i – Taxa de Sucesso

A Taxa de Sucesso será de 20% do que exceder o *benchmark* (IPCA + IMA-B do período), ou seja, a taxa de sucesso considera apenas o que for gerado de valor pela gestão nas transações imobiliárias acima do índice comparável de mercado.

## Lógica do fluxo considerado



$$\text{Fluxo financeiro} = \sum \left[ \frac{F_t}{(1+i_{Td})} \right]$$

O  $F_t$ , fluxo de entradas e saídas, considera as seguintes premissas:

- preço de aquisição, com todos os custos envolvidos para adquirir o imóvel (ITBI, custos de diligência, por exemplo);
- todos os aluguéis recebidos no período;
- eventuais despesas de vacância, tais como IPTU, condomínio e segurança;
- eventuais investimentos que ocorreram no imóvel no período;
- valor de venda do ativo.

Se Fluxo Financeiro > 0  
É aplicada a Taxa de Sucesso

Se Fluxo Financeiro ≤ 0  
Não é aplicada a Taxa de Sucesso

# Matéria i – Taxa de Sucesso



## Reciclagem oportunística do portfólio

Com a maturidade do Fundo após a transformação feita pela gestora, entendemos que a gestão ativa pode extrair valor dos imóveis com **reciclagem oportunística do portfólio**.

O Taxa de Sucesso baseado em vendas e com um *benchmark* atrelado a ganhos reais sobre as operações é um **incentivo para negócios bem estruturados desde a sua concepção até o momento do desinvestimento**, entregando retornos com valorização, **de forma atemporal**.

## Aplicação da taxa

O fluxo de entradas e saídas será trazido a valor presente pela taxa do *yield* médio do IMA-B<sup>1</sup> no mês da aquisição do ativo, acrescido da variação acumulada do IPCA anualizado no período<sup>2</sup>.

As fórmulas resumem a equação do método de cálculo:

- TS: Taxa de Sucesso
- Ft: Fluxos de entradas e saídas referentes às premissas descritas anteriormente;
- itd: Taxa de Desconto, sendo composta pelo *yield* médio do IMA-B no mês da aquisição do ativo, acrescido da variação acumulada do IPCA no período compreendido entre a aquisição e a alienação de cada ativo, sempre calculado pro-rata temporis.

### Taxa de Sucesso

$$TS = 20\% * \sum \left[ \frac{F_t}{(1 + i_{Td})} \right]$$

Fluxo financeiro que excede o benchmark

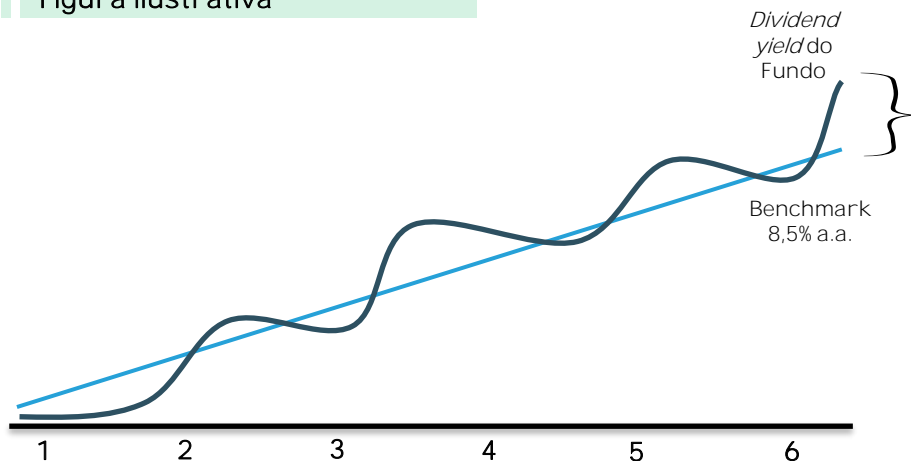
### Taxa de Desconto

$$i_{Td} = (1 + \mu DY IMA_B) * (1 + IPCAa) - 1$$

## Matéria ii – Taxa de Performance

A Taxa de Performance será de 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 8,50% ao ano (“Benchmark”), atualizado pelo IPCA.

### Figura Ilustrativa



A gestora faz jus à taxa de performance apenas quando a distribuição de rendimentos estiver acima de um retorno acumulado de IPCA + 8,5% a.a., ponderado para cada emissão, desde o início do fundo.

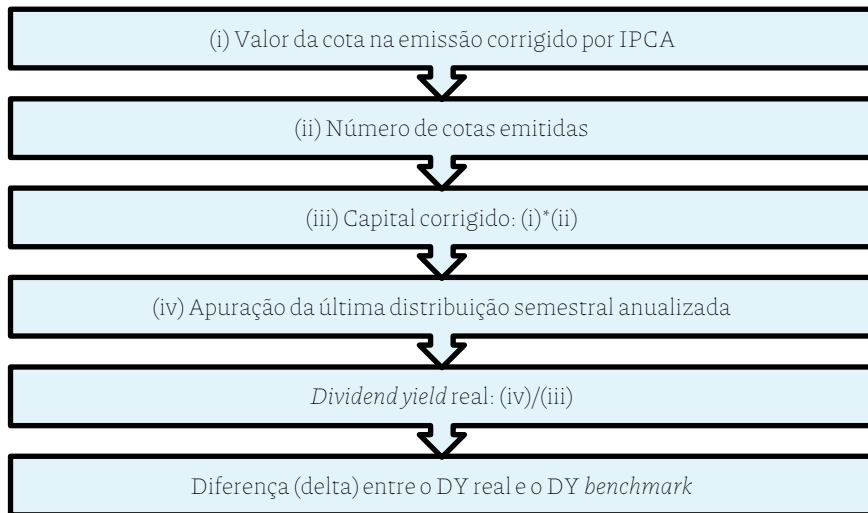
### Sobre o *dividend yield*

O *dividend yield* ponderado do Fundo até o fechamento do 1S2023 é de cerca de 8,1% a.a., portanto, o Fundo não parte “na largada” acima do *benchmark* e há um comprometimento da gestora para buscar melhores resultados para o Fundo no longo prazo, acima de um *benchmark* que é agressivo e maior em comparação a fundos pares no mercado.

## Matéria ii – Taxa de Performance

A cota base considerada para a apuração é ponderada ao seu valor de integralização em cada emissão. Dessa forma, é possível considerar o *dividend yield* dos diferentes períodos de emissão de cotas do Fundo e obter um valor que possa traduzir toda a linha do tempo do Fundo.

### Exemplo de apuração histórica



### Taxa de Performance

$$TP = CB \times [20\% * (DY - 8,5\%)]$$

- CB = cota base correspondente à ponderação do valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA, até o último dia do período de apuração anterior. Para fins de esclarecimentos, o valor ponderado da cota base a ser considerado, com data-base em 30 junho 2023, é equivalente a R\$ 187,47 (cento e oitenta e sete reais e quarente e sete centavos).
- DY = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

---

# Por que a Taxa de Sucesso/Performance é importante?



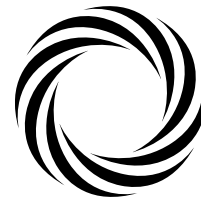
## Longo prazo e bom desempenho

Para que um fundo de longo prazo tenha um bom desempenho, é **imprescindível que haja alinhamento de interesse entre cotista e a gestora**. A gestão sempre deve buscar o melhor retorno possível para seu cotista e entende que a taxa faz sentido para o momento e o histórico do fundo. É importante considerar que o RBED tem uma das menores taxas de mercado. Os pares comparáveis de renda urbana de gestão ativa têm média de taxa de 0,875% a.a. O RBED tem taxa de 0,7%. A.a. Destes pares, a maioria tem taxa de performance atrelada a algum indicador.

Buscamos alinhamento de interesses com o giro de portfólio e com a rentabilização imobiliária que gera valor ao fundo. **A gestão só ganha quando o cotista ganha.**

## Histórico de atuação

Quando a Rio Bravo passou a atuar na gestão ativa do fundo em 2019, promoveu uma total transformação da natureza do fundo: no lugar de dois terrenos vazios e sem perspectiva de longo prazo, realizou a permuta de imóveis e construiu um portfólio diversificado, com resultado consistente, de bons ativos e preparado para o longo prazo. Mesmo com uma taxa abaixo da média, mostramos resultados frente ao desafio antes de pensar em realizar qualquer alteração nessa remuneração.



---

## Investimento imobiliário e a definição do *benchmark*



O investimento em ativos imobiliários tem como premissa primária ser uma proteção inflacionária



Os FIs são investimentos historicamente relacionados aos títulos públicos indexados à taxa de inflação, as NTN-Bs (IPCA+)



**Taxa de Sucesso/Performance**

Obter resultado que gere um retorno acima da taxa livre de risco + o reajuste inflacionário



## Sobre a votação

O voto pode ser realizado Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta).

Os votos manifestados desde a data de convocação da Consulta Formal serão mantidos. Caso o cotista já tenha realizado o voto e queira alterar sua manifestação, a retificação do voto é possível via carta resposta. Será considerado válido o último voto recebido pela Administradora.

Os cotistas com posição em bolsa deverão receber o **link de votação diretamente por e-mail**, pelo remetente [riobravo@comunicacaoriobravo.com.br](mailto:riobravo@comunicacaoriobravo.com.br). Não esqueça de checar também o SPAM ou lixo eletrônico.

Para os cotistas com posição escritural, ou seja, sem um agente de custódia/corretora, basta **preencher a carta resposta anexa à Carta Consulta conforme instruções na primeira página**.

PRAZO PARA  
RECEBIMENTO DOS  
VOTOS

16h de  
31/07/23

PUBLICAÇÃO DAS  
DELIBERAÇÕES

31/07/23\*

\*Após o fechamento do mercado.

**ATENÇÃO: em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais**

**[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)**

**11 3509-6500**

**Atendimento digital: [clique aqui](#)**



riobravo.com.br



Seu  
investimento  
tem poder.



**RIO BRAVO**

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32  
04551-065, São Paulo - SP - Brasil  
+55 11 3509 6600 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

