

CONSULTA FORMAL Nº 02/2025

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do 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 o nº. 72.600.026/0001-81 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 36.517.660/0001-91 ("Fundo"), nos termos do regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, vem, por meio desta consulta formal ("Consulta Formal"), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo a seguinte matéria:

- i. aprovação da cisão parcial do Fundo, com a incorporação da parcela cindida, composta pelos ativos e passivos descritos no **Anexo I** desta Consulta Formal ("Parcela Cindida" e "Cisão Parcial"), pela classe única de um novo fundo de investimento imobiliário em processo de constituição para essa finalidade, cujo regulamento, elaborado nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, pode ser consultado no [link](#) ("Novo FII"), e que será igualmente administrado por esta Administradora e gerido pela Rio Bravo Investimentos Ltda. ("Gestora"), e, consequentemente, autorização à Administradora e à Gestora para praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação da Cisão Parcial.

Esclarecemos que a aprovação da matéria "i" não implica em qualquer manifestação prévia quanto ao interesse dos cotistas em migrar para o Novo FII.

Caso a Cisão Parcial seja aprovada, os cotistas interessados em migrar para o Novo FII deverão manifestar sua intenção por meio de sistema próprio da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão S.A. ("B3") ou por meio de manifestação junto à instituição escrituradora do Fundo ("Escriturador"), conforme aplicável ("Manifestação de Interesse"). Os cotistas terão um prazo máximo de 10 (dez) dias corridos para manifestar seu interesse na migração para o Novo FII ("Período de Manifestação"). Os procedimentos para Manifestação de Interesse serão informados e detalhados aos cotistas por meio de fato relevante, após a apuração da presente Consulta Formal ("Fato Relevante – Cisão Parcial"). Em caso de ausência de Manifestação de Interesse dentro do Período de Manifestação, o cotista permanecerá titular das cotas do Fundo, que seguirá listado e tendo suas cotas negociadas na B3.

Além da aprovação da matéria nos termos desta Consulta Formal, a implementação da Cisão Parcial dependerá (i) da indicação de interesse em migrar para o Novo FII por cotistas que representem, no mínimo, 55,8% das cotas de emissão do Fundo (percentual que



corresponde ao valor patrimonial da Parcela Cindida, em relação ao valor patrimonial total do Fundo em 31 de julho de 2025, determinado com base em laudos de avaliação atualizados dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, elaborados para fins de apresentação desta Consulta Formal); e (ii) do não exercício, por qualquer cotista, do quanto previsto no art. 119, §1º, II, e §2º, da Resolução CVM nº 175/2022. Caso estas condições não se verifiquem, a Cisão Parcial não será implementada, mesmo que a referida matéria tenha sido aprovada na Consulta Formal.

Ademais, caso os cotistas que manifestem sua intenção de migrar para o Novo FII representem, conjuntamente, uma parcela do patrimônio líquido do Fundo que seja superior ao valor patrimonial da Parcela Cindida, conforme Anexo I, a alocação das cotas do Novo FII entre os cotistas solicitantes será realizada de forma proporcional à participação dos referidos cotistas no Fundo anteriormente à Cisão Parcial, considerando como data-base a data de divulgação do Termo de Apuração da Consulta Formal (“Rateio”). Na hipótese de Rateio, após a implementação da Cisão Parcial, todos os cotistas que tenham manifestado a intenção de migrar para o Novo FII passarão a deter cotas de ambos os fundos.

QUÓRUM

A matéria objeto de deliberação no âmbito desta Consulta Formal dependerá da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo.

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 da data desta convocação, para que o cotista possa manifestar seu voto de forma eletrônica. O Cotista receberá por e-mail, do remetente riobravo@comunicacaoriobravo.com.br, link de acesso à folha de voto eletrônica, por meio da qual poderá enviar a manifestação de voto de forma totalmente digital na plataforma Valid.

Voto Via Administradora: 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.



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 E CRONOGRAMA

Somente serão aceitos pela Administradora os votos recepcionados impreterivelmente até as **16:00h do dia 17 de setembro de 2025**.

Lembramos que o prazo acima se refere apenas ao envio do voto na Consulta Formal, sendo certo que, em caso de aprovação da Cisão Parcial, a Administradora divulgará o Fato Relevante – Cisão Parcial, informando o Período de Manifestação e os procedimentos a serem observados pelos cotistas interessados em migrar para o Novo FII, bem como o prazo de conversão das cotas.

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 regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Caso os cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Rio Bravo pelos meios indicados a seguir:

Rio Bravo Investimentos DTVM

E-mail: ri@riobravo.com.br

Telefone: +55 (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 – Descrição da Parcela Cindida

Anexo II – Instruções para voto e modelo de Carta Resposta

São Paulo, 02 de setembro 2025.



**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Instituição Administradora do
**RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**



Anexo I – Descrição da Parcela Cindida**1. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A PARCELA CINDIDA**

Descrição do Ativo	Valor Total (data-base: 31/07/2025)*
122 unidades autônomas do empreendimento “Cyrela For You Paraíso”, localizado na Rua Correia Dias, nºs 441 e 433, São Paulo/SP. Unidades em operação para locação.	R\$ 77.820.000,00
67 unidades autônomas do empreendimento “Cyrela For You Paraíso”, localizado na Rua Correia Dias, nºs 441 e 433, São Paulo/SP. Unidades em estoque para venda ou vendidas e não escrituradas.	R\$ 35.447.726,58
Recebíveis provisionados relativos à venda de unidades	R\$ 477.609,83
Recebíveis de locação	R\$ 774.155,61
Depósitos judiciais	R\$ 304.713,72
Disponibilidade de caixa e fundo de reserva CRI	R\$ 4.971.012,78
Total	R\$ 119.795.218,52

* o valor dos ativos indicados acima poderá variar, para cima ou para baixo, até a data de efetivação da Cisão Parcial.

2. DESCRIÇÃO DA DÍVIDA E DEMAIS PASSIVOS QUE COMPÕE A PARCELA CINDIDA

Saldo devedor da dívida representada por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, emitida por Oxy Companhia Hipotecária S.A. (nova denominação de Companhia Hipotecária Piratini – CHP) (“CCI”) e vinculada ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários Para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 46ª Emissão da Companhia Província de Securitização.

Em 31/07/2025, o saldo devedor atualizado é de R\$ 21.697.295,86.

Demais passivos, em suma, valores recebidos por unidades vendidas e não escrituradas, totalizam R\$ 5.215.594,68.

3. VALOR DA PARCELA CINDIDA

Considerando os ativos e passivos acima descritos, atribui-se à Parcela Cindida o patrimônio líquido total de R\$ 92.882.327,98, na data-base de 31/07/2025. Salvo pelo valor atribuído ao Imóvel (que não será objeto de nova avaliação), os valores dos ativos e passivos e, conseqüentemente, o valor total da Parcela Cindida aqui indicados, serão atualizados até a data de implementação da Cisão Parcial.



Anexo II – Instruções para Voto e Modelo de Carta Resposta

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO

- **Passo 1:**
 - Preencher todos os campos marcados em cinza.
 - 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:

Correio

A/C: Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Ref.: Consulta Formal do RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - Vila Olímpia
CEP 04551-065 – São Paulo – SP

E-mail

Enviar para o e-mail ASSEMBLEIAS.RBRS11@riobravo.com.br junto com um documento de identificação e documento que evidencie poderes em caso de procurador, conforme as instruções gerais abaixo.

INSTRUÇÕES GERAIS

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 termos do regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, 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 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 do seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com 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 À CONSULTA FORMAL

Local, dia de mês de 2025.

À

Rio Bravo Investimentos - 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 02/2025 ("Consulta Formal") do **RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Prezados Senhores,

Com base na "Consulta Formal nº 02/2025", encaminhada em 02 de setembro de 2025 ("Consulta Formal"), venho apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no seguinte sentido:

- i. Aprovação da cisão parcial do Fundo, com a incorporação da parcela cindida, composta pelos ativos e passivos descritos no **Anexo I** da Consulta Formal nº 02/2025 ("Parcela Cindida" e "Cisão Parcial"), pela classe única de um novo fundo de investimento imobiliário em processo de constituição para essa finalidade, cujo regulamento, elaborado nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, pode ser consultado no [link](#) ("Novo FII"), e que será igualmente administrado pela Administradora e gerido pela Rio Bravo Investimentos Ltda. ("Gestora"), e, conseqüentemente, autorização à Administradora e à Gestora para praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação da Cisão Parcial.

Voto do Cotista: ☐ Aprovar a Cisão Parcial
☐ Não aprovar a Cisão Parcial
☐ Abstenho-me de votar

O cotista do Fundo, acima identificado, reconhece, declara e afirma, de forma irrevogável e irretratável, para todos os fins de direito, que manifesta sua vontade com relação à Consulta Formal, nos termos desta Carta Resposta e na proporção de cotas do Fundo detidas pelo referido cotista.



Atenciosamente,

NOME DO COTISTA

CPF ou CNPJ

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA

