

RIO BRAVO

RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Consulta Formal

Setembro de 2025



riobravo.com.br



Sumário

HISTÓRICO DO RBRS11

PROPOSTA DE CISÃO

SOBRE OS FUNDOS

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

DETALHES DA CONSULTA

HISTÓRICO DO RBRS11

O RBRS11, criado em 2020, é um fundo com objetivo de renda através de locação residencial.

Desde seu início, o RBRS11 adquiriu unidades em 3 empreendimentos na cidade de São Paulo, seguindo sua estratégia de adquirir bons ativos em ótimas localizações em São Paulo.

Em relação à aquisição do Cyrela For You Paraíso (CFYP), e diante da mudança do cenário macroeconômico, houve a necessidade de alavancagem para viabilizar o pagamento da última parcela à incorporadora.

Com entrega do CFYP no final de 2023 pela incorporadora, o Fundo passou por um período de transição que impactou seus resultados por dois fatores principais:

- (i) Encerramento da Renda Mínima Garantida, paga pela incorporadora desde a aquisição, enquanto as unidades ainda estavam em fase de entrega/mobília e não haviam iniciado a operação,
- (ii) Início do pagamento das despesas com juros decorrentes da dívida vinculada ao CRI, contraída para viabilizar a quitação do CFYP.



Neste contexto, esses fatores levaram à suspensão de distribuição de rendimentos ao longo de 2024.

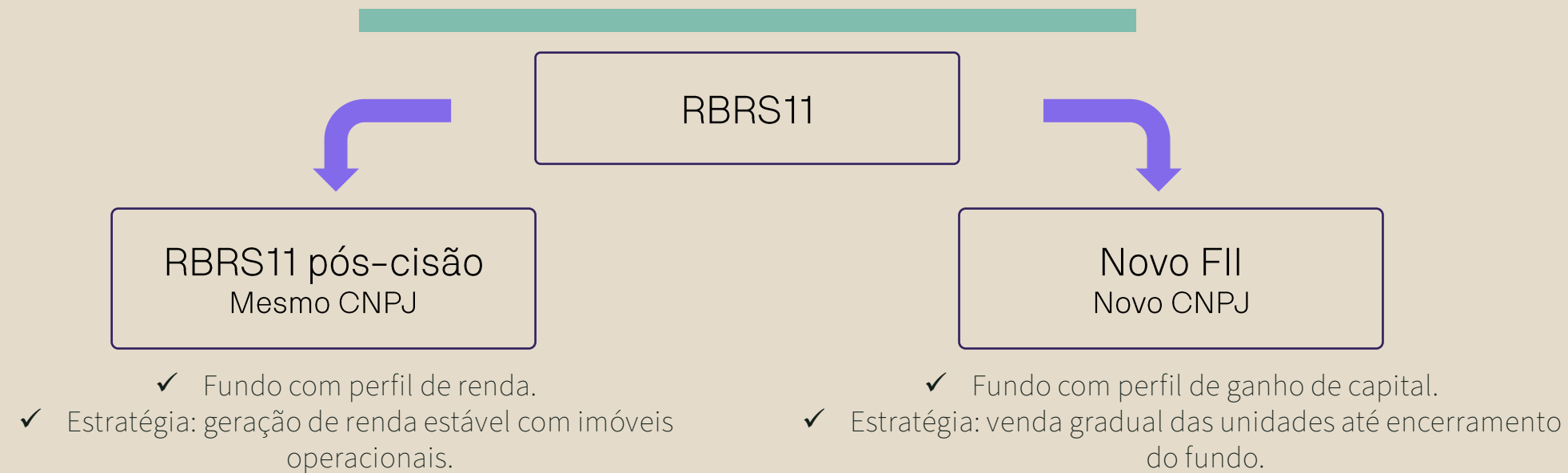
Já em 2025, com o início das vendas e da operação das unidades do CFYP, o Fundo retomou a distribuição de dividendos.

No entanto, o resultado ainda é impactado em grande parte pelas despesas financeiras do CRI.

Diante desse cenário, a Rio Bravo propõe uma reestruturação estratégica do RBRS11, por meio de um processo de cisão, organizando os ativos em dois veículos com estratégias distintas e mais adequadas ao perfil de cada investidor.

PROPOSTA DE CISÃO RBRS11

A Rio Bravo propõe a cisão parcial do RBRS11 com o objetivo de readequar o perfil de risco do fundo, considerando a geração de renda, controle da alavancagem e trazendo opções mais alinhadas com os objetivos dos seus cotistas.



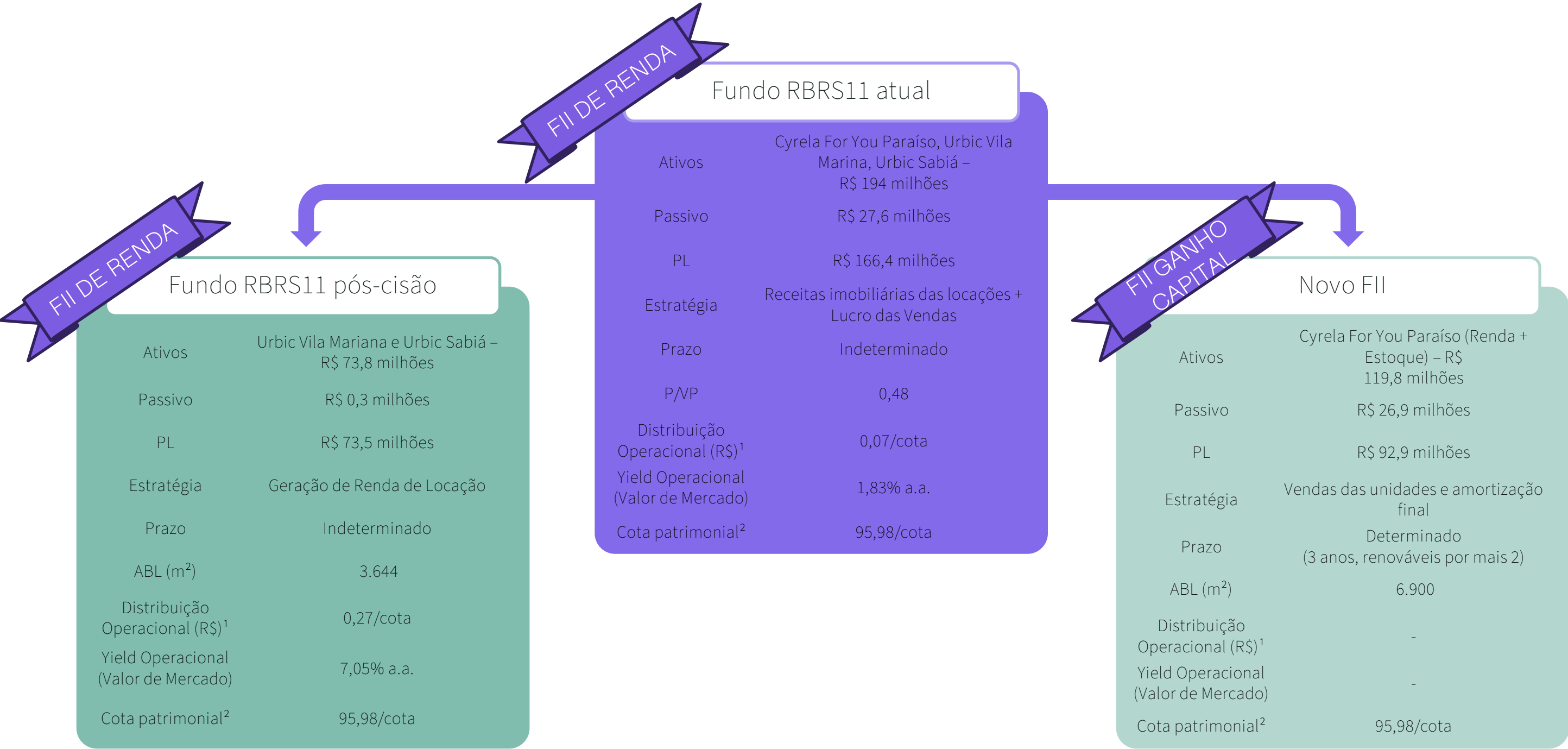
- A aprovação da Cisão Parcial não implica migração automática para o Novo FII. Se aprovada, os cotistas interessados deverão, posteriormente, manifestar seu interesse de migrar ao Novo FII junto à B3 ou ao escriturador do Fundo, conforme instruções a serem previstas em Fato Relevante. Na ausência de manifestação, o cotista permanecerá titular das cotas do RBRS11.
- Com a Cisão Parcial, a Parcela Cindida será migrada para o Novo FII, sendo composta, em resumo, por todas as unidades do CFYP (renda e venda), recebíveis de venda relacionados ao referido empreendimento e o saldo da dívida vinculada ao CRI.
- Os ativos e passivos líquidos serão cindidos proporcionalmente entre os fundos. Ficam excluídos os itens exclusivos do CFYP, como recebíveis de vendas e obrigações por aquisição de imóveis, que irão totalmente ao Novo FII.
- Ainda que a Cisão Parcial seja aprovada pelos cotistas, sua implementação também dependerá de indicação de interesse em migrar para o Novo FII, de cotistas que representem, no mínimo, 967.789 das cotas de emissão do RBRS11, que é a parcela mínima que representa o patrimônio da Parcela Cindida que será migrada.

PROPOSTA DE CISÃO RBRS11

	Fundo RBRS11 pós-cisão	Novo FII
Objetivo	Geração de renda.	Ganho de capital.
Ativos	Urbic Vila Mariana e Sabiá.	Cyrela For You Paraíso. (Unidades em estoque + Unidades em Operação)
Estratégia	Gerar renda com os imóveis operacionais, de forma estável e sem exposição a riscos financeiros.	Venda gradual das unidades, com posterior amortização e liquidação.
Alavancagem	Não.	Sim. O Novo FII sucederá o RBRS11 no passivo decorrente dos CRI da 46ª Emissão da Companhia Província de Securitização, cuja quitação ocorrerá com os recursos obtidos nas vendas das unidades.
Perfil de risco	Fundo para quem busca renda imobiliária estável e de longo prazo. Com a nova estrutura, a distribuição de resultados recorrente deve se multiplicar por até quatro vezes já no primeiro mês após a cisão. Além disso, o Fundo se tornará mais eficiente operacionalmente e pronto para realizar expansões futuras seguindo sua tese de investimento¹.	Fundo para quem não busca renda e tem tolerância a maiores riscos e resultados não previsíveis, que podem variar conforme evolução de vendas, considerando prazo de maturação e venda das unidades. Não há previsão de geração de resultado operacional líquido, uma vez que a maior parte, ou até a totalidade, das receitas de locação será destinada ao pagamento dos juros do CRI.

¹As projeções foram feitas com base em premissas assumidas pela gestora e não representam garantia de rentabilidade futura.

PROPOSTA DE CISÃO RBRS11



¹As projeções foram feitas com base em premissas assumidas pela gestora e não representam garantia de rentabilidade futura.

² Projeção considera o valor patrimonial do RBRS11, em 31/07/2025, e a cisão realizada com a parcela mínima de 55,8% das cotas de emissão do RBRS11.Ou seja, neste cenário, o Fundo RBRS11 pós-cisão teria 766.510 cotas emitidas e o Novo FII, 967.789 cotas emitidas.

SOBRE O RBRS11 PÓS-CISÃO

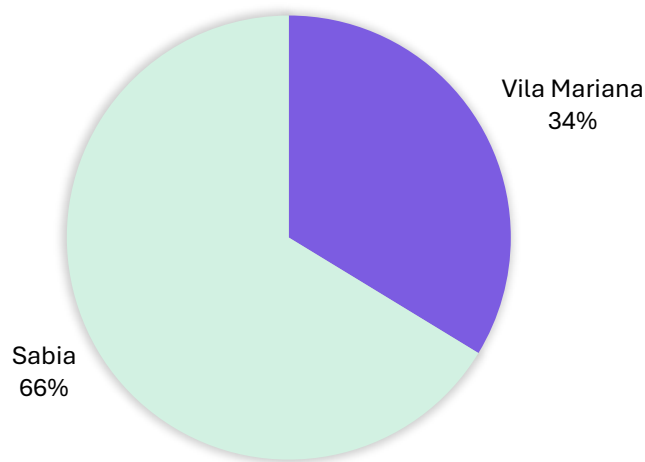
Estratégia: Gerar renda com os imóveis operacionais, de forma estável e sem exposição a riscos financeiros.

Ativos:



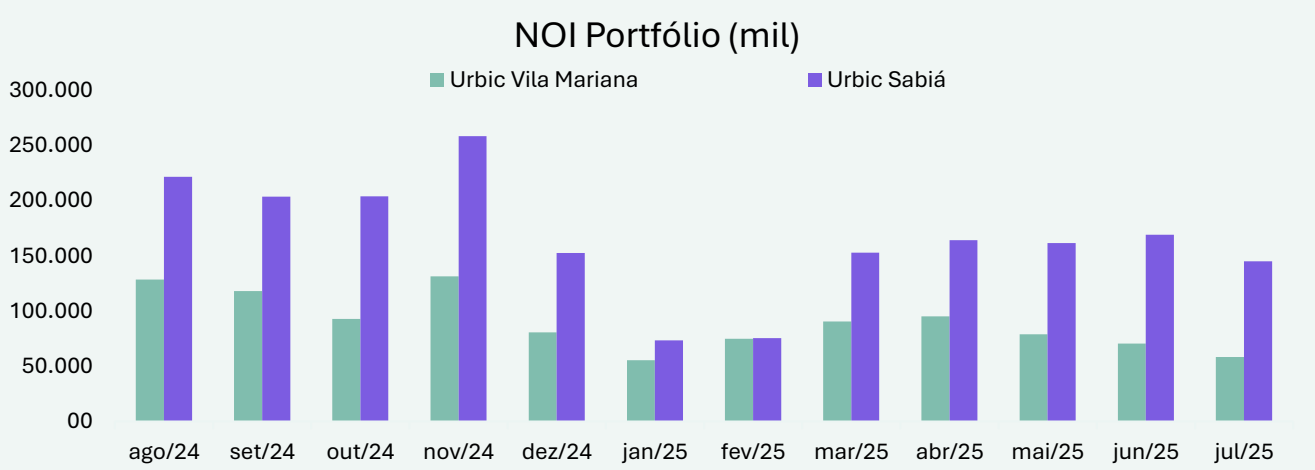
Alavancagem: não há.

Distribuição do ativo:



Perfil de risco: Fundo para quem busca renda imobiliária estável e de longo prazo, sem exposição a riscos financeiros.

Histórico¹:



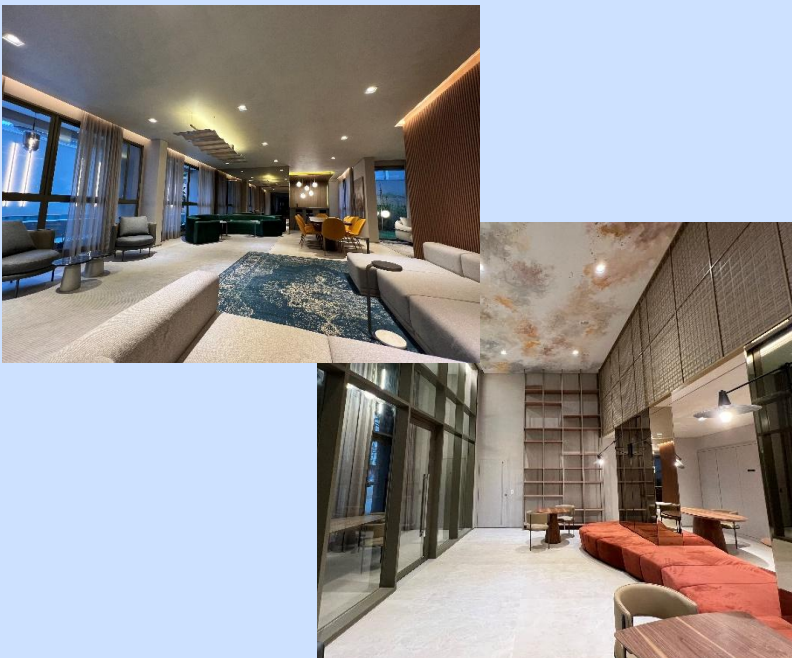
DRE histórica RBRS11 considerando apenas ativos URBIC Vila Mariana e URBIC Sabiá, desconsiderando alavancagem (valores em R\$)		Média mensal últimos 12 meses ²
Receita Imobiliária		R\$ 280.000,00
Despesas (ex-CRI)		R\$ 75.000,00
Resultado operacional		R\$ 205.000,00

¹Data-base: julho/2025
²Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

SOBRE O NOVO FII

Estratégia: Venda gradual das unidades, com posterior amortização e liquidação.

Ativo:



Passivo:

- ✓ CRI Série Única da 46ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela CYMA 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- ✓ O saldo devedor atual do CRI é de cerca de R\$ 21,7 milhões, sendo sua amortização realizada com 80% dos valores recebidos das vendas ou locações das unidades.
- ✓ Em função da substituição do devedor e da atualização do lastro da operação, a remuneração do CRI será reajustada de IPCA + 9,5 % a.a. para IPCA + 10,2 % a.a.. Para preservar o nível de segurança da estrutura, também será feita a recomposição do Fundo de Reserva no montante de R\$ 1,5 milhão.

Perfil de risco: Fundo para quem não busca renda recorrente e tem tolerância a maiores riscos e resultados não previsíveis, que podem variar conforme evolução de vendas, considerando prazo de maturação e venda das unidades.

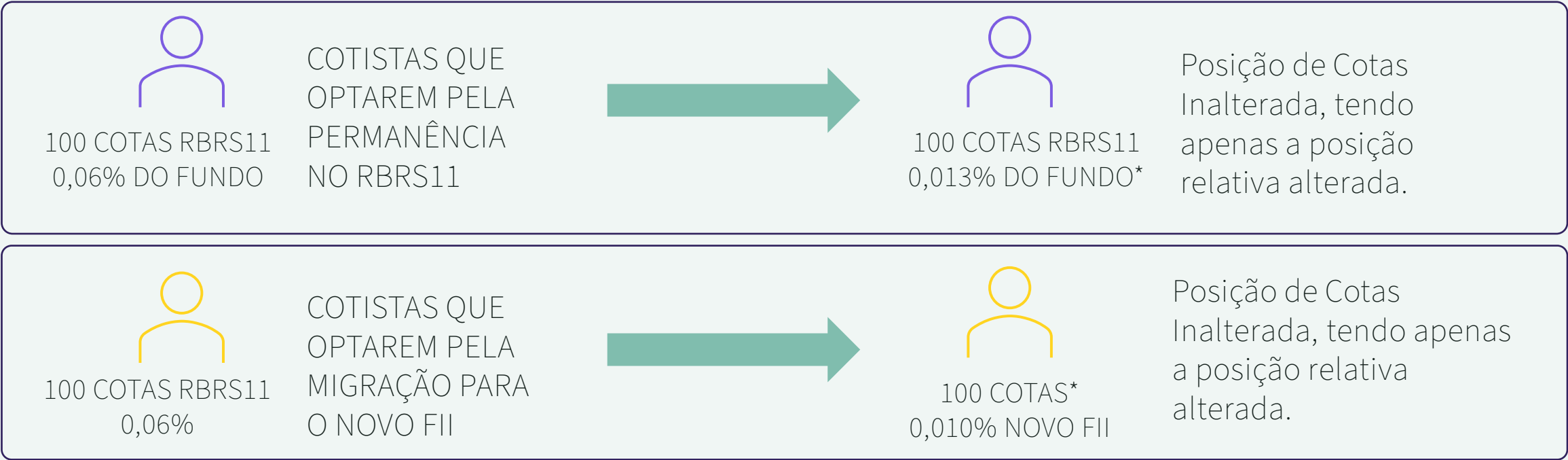
Administradora e Gestora: Rio Bravo Investimentos DTVM

Fatores de risco: além dos riscos comuns aos fundos imobiliários, os cotistas devem observar os seguintes pontos:

- Caso o novo fundo fique com menos de 100 cotistas detentores de cota, não será enquadrado na previsão legal de isenção de imposto de renda nos rendimentos para pessoas físicas;
- O fundo terá um perfil mais agressivo em termos de risco, sem projeção de resultados operacionais, ou seja, sem previsibilidade de receitas recorrentes – havendo a possibilidade de aumento do resultado a depender da performance dos empreendimentos –, e com um compromisso de pagamento do CRI já mencionado.

Patrimônio Novo FII (Data base 31/07/2025)	Unidades	Valor (R\$)
Unidades em Operação (Operadores: Viva e 360 Suites)	122	77,8 MM
Unidades em Estoque (Venda)	67	35,4 MM
Recebíveis (Unidades Vendidas/Locação) + Caixa	-	6,6 MM
Saldo Devedor CRI e Demais Passivos	-	- 26,9 MM

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO



*Projeção considera o valor patrimonial do RBRS11, em 31/07/2025, e a cisão realizada com a parcela mínima de 55,8% das cotas de emissão do RBRS11. Ou seja, neste cenário, o Fundo RBRS11 pós-cisão teria 766.510 cotas emitidas e o Novo FII, 967.789 cotas emitidas.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

POR QUE ESTÁ SENDO PROPOSTA A CISÃO DO FUNDO?

A cisão parcial do RBRS11 tem o objetivo de readequar o perfil de risco do RBRS11, considerando seu viés de geração de renda, e trazendo opções que, no entendimento da Rio Bravo, são mais alinhadas com os objetivos dos seus cotistas.

COMO SERÁ FEITA A CISÃO?

RBRS11 – Fundo de Renda¹

- ✓ Manterá dois dos três imóveis atuais, ambos 100 % operacionais e já gerando fluxo de aluguéis.
- ✓ Deixará de carregar a dívida vinculada ao CRI em seu passivo, bem como as despesas financeiras dela decorrente.
- ✓ Passará a atuar exclusivamente com a estratégia de renda, visando a distribuição regular de proventos aos cotistas.

Novo FII – Fundo de Ganho de Capital

- ✓ Receberá o terceiro ativo, que possui potencial de venda fracionada de unidades.
- ✓ Assumirá integralmente o CRI; sendo o custo da alavancagem (IPCA + 10,2 % a.a.) coberto pelas receitas de locação até a venda dessas unidades.
- ✓ Seu resultado virá principalmente da alienação das unidades do imóvel, adotando uma estratégia voltada a ganho de capital, e posterior amortização do Fundo.

Em resumo, a cisão separa claramente os perfis de risco e retorno: o RBRS11 concentra-se em gerar renda estável, enquanto o Novo FII busca capturar valorização patrimonial por meio de vendas graduais.

QUAIS MINHAS OPÇÕES?

- ✓ Opção A – Permanecer no RBRS11 (pós-cisão)

Fundo voltado a renda imobiliária estável e de longo prazo, sem alavancagem financeira, priorizando a previsibilidade de proventos e menor nível de risco.

- ✓ Opção B – Migrar para o Novo FII

Fundo focado em ganho de capital por meio da venda gradual das unidades remanescentes. Não distribui renda recorrente e assume maior risco operacional e de mercado, pois o resultado dependerá do ritmo de vendas.

Importante: se o cotista não se manifestar dentro do período de manifestação, continuará automaticamente como titular das cotas do RBRS11.

Cabe ao cotista determinar qual fundo é mais alinhado com seus objetivos e perfil de risco.

¹As projeções foram feitas com base em premissas assumidas pela gestora e não representam garantia de rentabilidade futura.

DETALHES DA CONSULTA

O que você vai decidir:

i. Dividir o RBRS11 em dois fundos. Uma parte dos imóveis e dívidas passará para um Novo FII, que também será administrado pela Rio Bravo.

i.1. A aprovação da matéria i não implica em qualquer manifestação quanto ao interesse em migrar para o Novo FII. Após à deliberação acima, caso a Cisão Parcial seja aprovada, os cotistas com intenção de migrar para o Novo FII deverão manifestar seu interesse junto à B3 ou ao escriturador, conforme cronograma a ser divulgado em fato relevante posterior. Em caso de ausência de manifestação, o cotista permanecerá titular das cotas do Fundo.

i.2. As cotas de quem migrar ficarão temporariamente bloqueadas até a conversão final.

Quais condições precisam ser cumpridas para a cisão acontecer, além da aprovação na Consulta Formal?

Adesão mínima de cotistas – pelo menos 55,8 % das cotas do Fundo precisam pedir a migração para o Novo FII (esse número corresponde ao valor da parte que será transferida, na data base de 31/07/2025); do não exercício, por qualquer cotista, do quanto previsto no art. 119, §1º, II, e §2º, da Resolução CVM nº 175/2022.

Se qualquer uma dessas condições não for atendida, a cisão não será realizada, mesmo que a consulta já tenha sido aprovada.

E se muita gente quiser migrar?

Caso a procura ultrapasse o limite da parcela que está sendo cindida, as cotas do Novo FII serão distribuídas proporcionalmente entre os cotistas que pediram a migração. Nesse cenário, você poderá ficar com cotas nos dois fundos.

Quórum para aprovar esta consulta

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.

DETALHES DA CONSULTA

COMO VOTAR

O voto pode ser realizado de duas formas:

1.VOTO VIA PLATAFORMA: será disponibilizado o serviço de voto direto através da plataforma eletrônica Valid. Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 2 dias úteis desta Convocação, para que o Cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto.

2. VOTO VIA ADMINISTRADORA: o voto pode ser manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, que consta como anexo à convocação da Consulta Formal.

Caso algum Cotista vote por mais de uma forma, será considerado o último voto recebido pela Administradora.

PRAZO PARA RECEBIMENTO DOS VOTOS:

16h de 17/09/2025



Contate o RI pelos canais:

ri@riobravo.com.br

(11) 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)

DETALHES DA CONSULTA

DISCLAIMER E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- ✓ A Rio Bravo não realizará indicação ou recomendação de voto, ou ainda indicação ou recomendação sobre a manutenção de cotas do RBRS11 ou migração ao Novo FII, em caso de aprovação da Cisão Parcial. Cabe ao cotista entender o melhor formato para seu perfil de risco e votar da melhor forma.
- ✓ Este material tem propósito exclusivamente informativo, para fins de reorganização que se pretende realizar em relação ao Fundo, e não é uma oferta para vender ou solicitação de proposta de compra de nenhum valor mobiliário ou solicitação de procuração no âmbito de qualquer votação ou aprovação.
- ✓ Este material é exclusivamente informativo, para fins de esclarecimento sobre reorganização do Fundo, de modo que não é e não deve ser utilizado como qualquer tipo de aconselhamento jurídico, fiscal, de investimento, regulatório, de contabilidade ou qualquer tipo de aconselhamento sobre ou em relação ao Fundo, tampouco é uma recomendação acerca de qualquer valor mobiliário.
- ✓ Este material contém declarações prospectivas e referências em relação ao futuro do Fundo e, conforme aplicável, do Novo FII. Estas declarações prospectivas podem, dentre outras coisas, incluir declarações sobre a reorganização proposta envolvendo o Fundo; convicções relacionadas à criação de valor como resultado da operação proposta; o cronograma pretendido para a conclusão da operação; benefícios da operação; e quaisquer outras declarações relativas às futuras convicções, expectativas, planos, intenções, condição financeira ou de desempenho do Fundo. Em alguns casos, termos como “estimam”, “projetam”, “preveem”, “planejam”, “acreditam”, “pode”, “expectativa”, “antecipam”, “pretende”, “planejado”, “potencial”, “poderiam”, “irão” e termos semelhantes, ou o negativo dessas expressões, podem identificar declarações prospectivas. Estas declarações prospectivas são baseadas nas expectativas e convicções da Rio Bravo Investimentos sobre eventos futuros e envolvem riscos e incertezas que podem fazer com que os resultados reais sejam materialmente diferentes das atuais.



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

