

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

Consulta Formal 02/2025

NOVEMBRO 2025



 RIO BRAVO

MATÉRIAS EM APROVAÇÃO

OBJETIVOS

MODERNIZAÇÃO DA
ESTRUTURA PARA
MULTIESTRATÉGIA

MODERNIZAÇÃO GERAL DO REGULAMENTO
PARA GANHO DE GOVERNANÇA E EFICIÊNCIA

GANHO DE LIQUIDEZ

PAUTAS

Alteração de nome e
política de
investimento do
Fundo

Decisão sobre parcela
remanescente da
distribuição de
resultados

Limites
de votação para
grupos de cotistas

Desdobramento de
cotas na proporção
1:5

Alteração da
metodologia da taxa
de performance

Recompra de cotas
pelo próprio fundo

Matéria I

aprovação em pauta única e quórum qualificado
(aprovação pela maioria de votos que representem 25% das cotas emitidas)

Matéria II

aprovação por maioria simples
de votos

PALAVRA DA GESTÃO

“

O RBFF11 sempre foi um fundo imobiliário com DNA fundamentalista que busca retornos consistentes no longo prazo por meio de uma curadoria de excelência de fundos imobiliários. Tendo em vista o dinamismo e sofisticação do mercado e ampliação de oportunidades de investimento, **propomos tornar o mandato do fundo mais flexível para a aplicação em diferentes instrumentos imobiliários.**

Essa mudança para um fundo multiestatégia tem como propósito **permitir o investimento em teses com um potencial de retorno superior** aos ativos que o Fundo aloca atualmente, sobretudo no médio e longo prazo.

Portanto, vamos **manter o nosso DNA fundamentalista, agora em um mandato multiestatégia que nos permita explorar mais ativos imobiliários e buscar uma melhor rentabilidade** para os nossos cotistas.

”

Time de gestão imobiliária da Rio Bravo.

MODERNIZAÇÃO DA ESTRUTURA PARA MULTISTRATÉGIA

I) Alteração de nome e política de investimento do Fundo

Rio Bravo Fundo de Fundos FII (RBFF11)

A política de Investimento do Fundo permite a alocação nos seguintes ativos imobiliários:

- Cotas de Fundos Imobiliários
- Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) – até 10% do PL do Fundo
- LCI, LH e LIG – até 10% do PL do Fundo



Rio Bravo Multiestratégia Imobiliária (RBFM11)

A nova política de investimento amplia o horizonte de ativos imobiliários possíveis para a alocação:

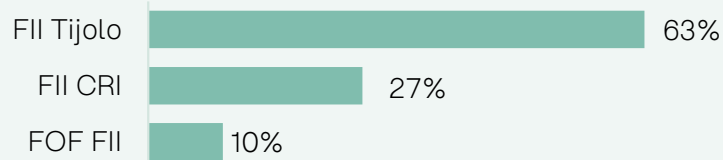
- Cotas de Fundos Imobiliários
- Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) – sem limitação sobre o PL do Fundo
- Imóveis diretos, cotas SPE, CEPAC
- FIP e FIDC que tenham como política atividades permitidas aos FIIs
- Ações de companhias imobiliárias e fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente no mercado imobiliário
- LCI, LH e LIG – até 10% do PL do Fundo

Com a alteração da política de Investimento, os limites da aplicação por emissor e por modalidade de ativos deverá respeitar a regulamentação prevista nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM 175

MODERNIZAÇÃO DA ESTRUTURA PARA MULTIESTRATÉGIA

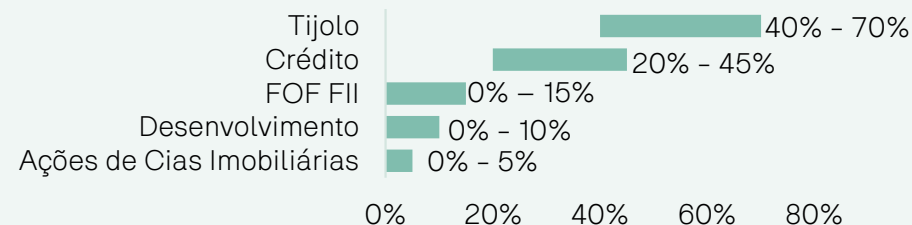
Rio Bravo Fundo de Fundos FII (RBFF11)

Alocação Atual (%PL)



Rio Bravo Multiestratégia Imobiliária (RBFM11)

Alocação Referencial² (% PL)



Foco das principais operações do RBFM11:

- Tijolo: FIIs com **imóveis de qualidade**, em **regiões primárias**
- Crédito: Foco em **FIIs de CRI High Grade** e **Middle Grade/CRI Middle Grade¹**
- FOFs: Fundos descontados e com carteiras de qualidade
- Desenvolvimento: Foco em projetos em SP
- Ações de Cias Imobiliárias listadas: Segmento de shopping ou construtoras/incorporadoras

O RBFM11 deverá adquirir ativos de acordo com a política de investimento, sendo que a estratégia de alocação da gestora buscará alocar preponderantemente em ativos de “tijolo”², proporcionando exposição a imóveis de alta qualidade.

Uma alternativa para os investidores que acreditam na valorização do setor imobiliário, sem deixar de ter uma exposição ao segmento de crédito, que pode gerar maior carrego e potencial de retorno em diversos cenários.

¹ Classificação de risco realizada pela Gestora, conforme metodologia interna. ² Não representa promessa ou garantia de alocação. O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO DELIMITA REQUISITOS MÍNIMOS DE ALOCAÇÃO EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

MODERNIZAÇÃO DA ESTRUTURA PARA MULTIESTRATÉGIA

O fundo passa a ser um veículo mais moderno, versátil e alinhado às novas dinâmicas do mercado, com maior poder de diversificação, agilidade e adaptabilidade, sustentado por estruturas mais criativas e balanceadas

Gestão Ativa e Flexível

- ✓ Gestão profissional com mandatos amplos: mais possibilidades de instrumentos para buscar estratégias mais sofisticadas e complexas que combinam classes de ativos.
- ✓ Os multiestratégia contam com equipes especializadas que ajustam as alocações conforme o cenário macroeconômico.



Diversificação Ampliada

- ✓ Fundos multiestratégia permitem alocação em diversas classes de ativos — FII, CRIs, ações, imóveis físicos e SPE— o que reduz a concentração de risco e aumenta a resiliência da carteira.



Performance e valuation

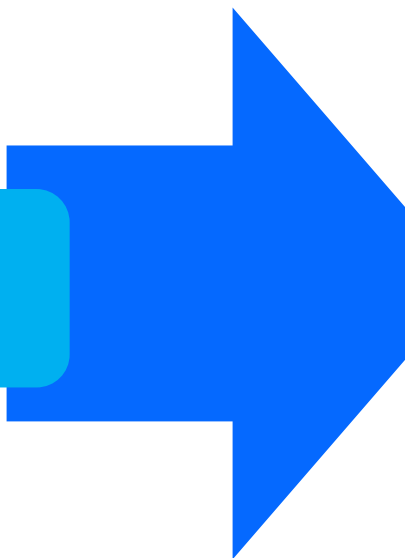
- ✓ A capacidade de investir em diversas classes de ativos confere aos FIIs multiestratégia um maior potencial de retorno em diferentes ciclos do mercado, inclusive em momentos de maior volatilidade.
- ✓ Fundo pode aproveitar oportunidades que atualmente ele não possui acesso e são restritas a investidores profissionais.
- ✓ Multiestratégias são usualmente negociados a um P/VP superior aos FOFs.

MODERNIZAÇÃO DA ESTRUTURA PARA MULTISTRATÉGIA

I) Alteração de nome e política de investimento do Fundo

Com a aprovação da matéria I, ocorrerá uma alteração da denominação social do Fundo e de seu ticker de negociação na bolsa, refletindo a sua nova política de investimento

Rio Bravo Fundo de Fundos
Ticker: RBFF11



Rio Bravo Multiestratégia Imobiliária
Novo Ticker: RBFM11

MODERNIZAÇÃO DA ESTRUTURA PARA MULTIESTRATÉGIA

II) Alteração da metodologia da taxa de performance

Taxa de Performance Atual

Pfee = 20% sobre o rendimento que exceder a variação do IFIX



Metodologia alinhada com FOFs FII, que investem apenas em cotas de FII

Nova Taxa de Performance

Pfee = 20% sobre o rendimento que exceder a variação do IPCA + média do Yield IMA-B 5



Metodologia alinhada com fundos multiestratégia, que investem em diversos ativos imobiliários

Com a aprovação da matéria da Consulta Formal, a Gestora:

- (i) renunciará à taxa de performance provisionada até a data de encerramento da AGE, atualmente em R\$3,6MM¹;
- (ii) fará uma distribuição extraordinária de rendimento estimada de R\$0,51/cota utilizando uma parte de sua reserva acumulada de resultado, devolvendo uma parcela do valor provisionado de taxa de performance ao cotista; e
- (iii) renunciará à nova taxa de performance por mais 6 meses, a contar do dia da data de vigência do novo regulamento.

*Maiores detalhes dos impactos destes três itens no próximo slide

Com a aprovação da matéria I, o cotista deverá receber uma distribuição de resultado adicional estimada de R\$0,51/cota

¹Data Base: Setembro 2025

Os valores mencionados não devem ser considerados como promessa ou garantia de rentabilidade ou de resultado.

MODERNIZAÇÃO DA ESTRUTURA PARA MULTISTRATÉGIA

II) Alteração da metodologia da taxa de performance

Impactos no Fundo com a aprovação da matéria

Atualmente, está provisionado no passivo do Fundo um total de R\$3,6MM de taxa de performance a pagar¹, que a Gestora renunciará caso a matéria I seja aprovada.



Com a renúncia, o valor será zerado no passivo do Fundo, o que irá gerar um impacto positivo estimado de 0,8% em seu PL, após a distribuição extraordinária descrita abaixo¹

Adicionalmente, a Gestora fará uma distribuição extraordinária de resultado, utilizando uma parte de sua reserva de resultado acumulado, a fim de devolver aos cotistas uma parcela da taxa de performance que foi renunciada.



O RBFF11 conta atualmente com uma reserva de resultado acumulado desde o início da gestão de 1,39/cota². Com a alteração da taxa de performance, a Gestora estima realizar uma distribuição extraordinária de R\$0,51/cota.

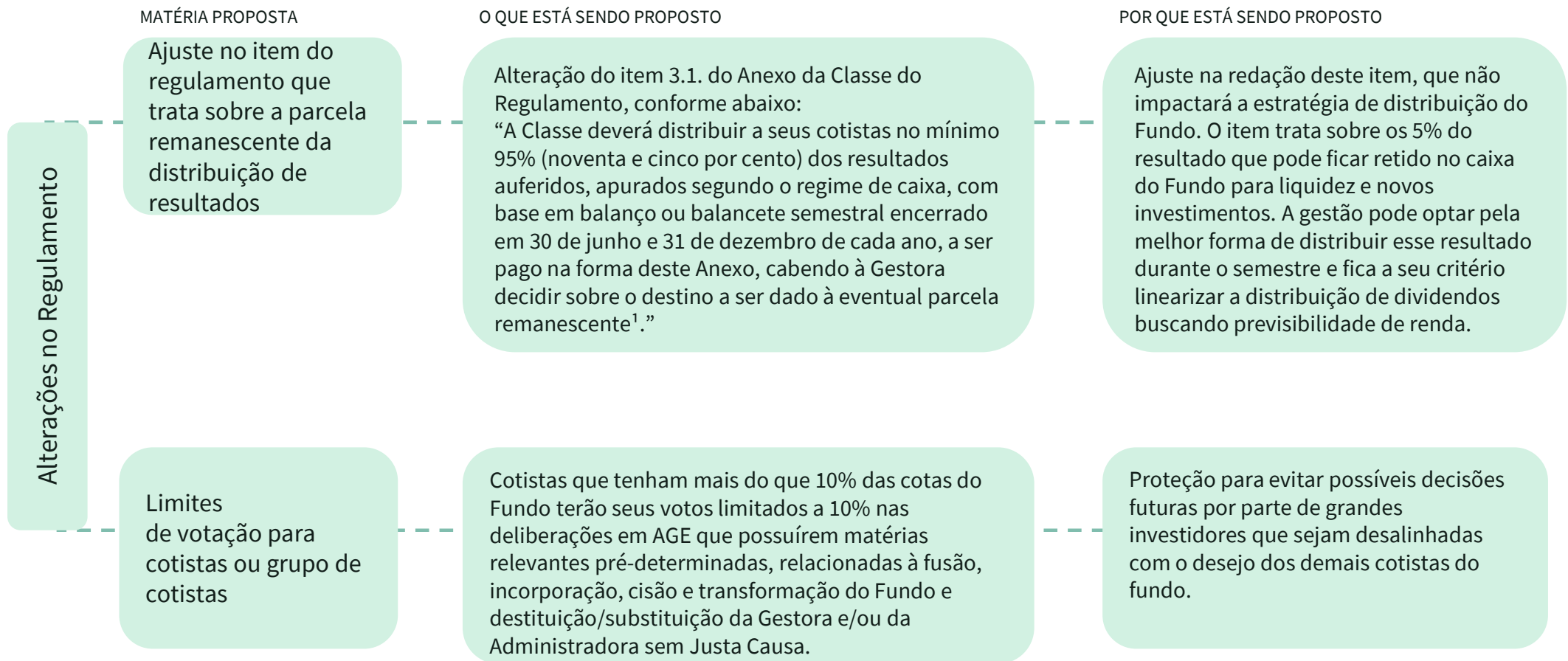
Com a alteração da taxa de performance, o atual item 5.3.5 do Regulamento será excluído. Como um alinhamento de interesse com os cotistas do Fundo, a Gestora renunciará por mais 6 meses à nova taxa de performance.

¹Data Base: Setembro 2025

²O valor do resultado acumulado é gerencial e não auditado, referente a data base de setembro 2025.

Os valores mencionados não devem ser considerados como promessa ou garantia de rentabilidade ou de resultado.

MODERNIZAÇÃO GERAL DO REGULAMENTO PARA GANHO DE GOVERNANÇA E EFICIÊNCIA



MODERNIZAÇÃO GERAL DO REGULAMENTO PARA GANHO DE GOVERNANÇA E EFICIÊNCIA

V) Recompra de cotas pelo próprio fundo

Permitir ao fundo adquirir as suas próprias cotas, conforme estratégia de alocação da gestão e seguindo os regramentos desse tipo de operação.

Condições da Recompra:

- Valor de recompra deve ser inferior ao VP/cota do dia anterior da recompra
- Cotas recompradas devem ser canceladas
- Volume da recompra não deve ultrapassar 10% do total das cotas em um período de 12 meses

Benefícios:

Uso eficiente de caixa

Em vez de manter recursos em aplicações com outros fatores de risco, o fundo pode alocar o caixa na recompra de cotas descontadas do próprio fundo, que segue uma tese de investimento por óbvio conhecida da gestão, gerando retorno superior e agregando valor aos cotistas.

Sinalização de confiança ao mercado

A recompra pode ser interpretada como um sinal de que a gestão acredita no valor do fundo, o que tende a melhorar a percepção dos investidores e a liquidez das cotas.

Aumento do valor patrimonial por cota

Ao recomprar cotas negociadas com desconto e cancelá-las, o fundo reduz o número total de cotas em circulação. Isso aumenta a participação proporcional dos cotistas remanescentes no patrimônio do fundo, elevando o valor patrimonial por cota e, potencialmente, os rendimentos futuros.

Melhoria no rendimento por cota

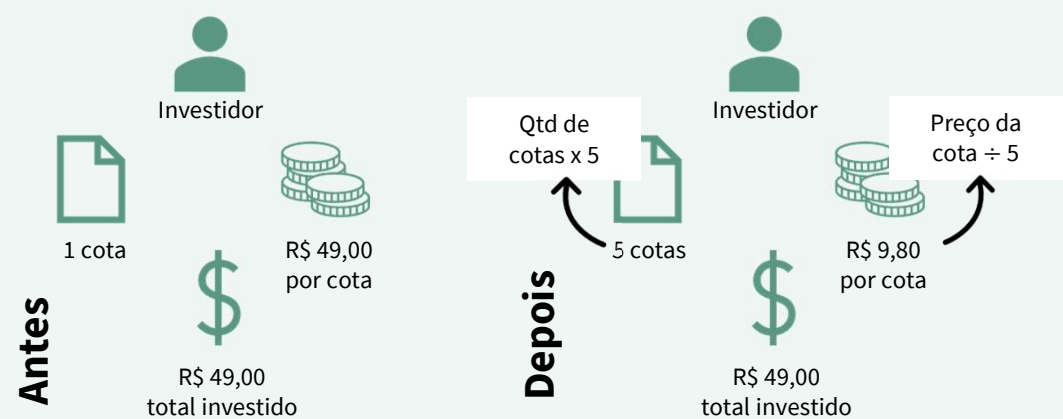
Com menos cotas para dividir os resultados, os rendimentos distribuídos por cota tendem a subir. Isso pode tornar o fundo mais atrativo para investidores, especialmente em momentos de desvalorização no mercado secundário.

GANHO DE LIQUIDEZ

II) Desdobramento de cotas na proporção 1:5

Aprovar o desdobramento de cotas do Fundo, na proporção de 1:5, de forma que cada cota passará a ser representada por 5 novas cotas, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos.

Exemplo prático – Ótica do Investidor



O desdobramento tem potencial de aumentar a acessibilidade do Fundo e a sua liquidez

Dados do Fundo antes e depois do desdobramento

Dados	30/09/2025	Após desdobramento	Cálculo
Cota Mercado do Fundo	R\$ 51,23	R\$ 10,25	$51,23 \div 5$
Cota Patrimonial do Fundo	R\$ 62,11	R\$ 12,42	$62,11 \div 5$
Patrimônio Líquido do Fundo	R\$ 232,9MM	R\$ 232,9MM	Não muda
Quantidade de Cotas do Fundo	3.749.215	18.746.075	$3.749.215 \times 5$
Dividendo (valor por cota)	R\$ 0,51	R\$ 0,10	$0,51 \div 5$
Dividendo (valor total)	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	Não muda

QUADRO-RESUMO

	O que está sendo proposto	Objetivo	Por que é relevante
MODERNIZAÇÃO DA ESTRUTURA PARA MULTIESTRATÉGIA	Alteração de nome e política de investimento do Fundo	Alterar o fundo de FOF para multiestratégia com o propósito de permitir o investimento em teses com um potencial de retorno superior aos ativos que o Fundo aloca atualmente, sobretudo no médio e longo prazo.	O fundo passa a ser um veículo mais moderno, versátil e alinhado às novas dinâmicas do mercado, com maior poder de diversificação, agilidade e adaptabilidade. A alocação referencial do Fundo ¹ será preponderantemente em tijolo, sendo um diferencial importante versus outros fundos multiestratégia com estratégia mais voltada ao crédito.
	Alteração da metodologia da taxa de performance	Metodologia alinhada com fundos multiestratégia, que investem em diversos ativos imobiliários	Alinhamento de interesses e de referencial em razão do novo modelo do fundo. Além disso, com a mudança da taxa e renúncia da taxa provisionada, o cotista deverá receber uma distribuição adicional.
MODERNIZAÇÃO GERAL DO REGULAMENTO PARA GANHO DE GOVERNANÇA E EFICIÊNCIA	Decisão sobre parcela remanescente da distribuição de resultados	Ajuste no item do regulamento que trata sobre a parcela remanescente da distribuição de resultados, ou seja, os 5% do resultado que pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e novos investimentos. A gestão pode optar pela melhor forma de distribuir esse resultado durante o semestre e fica a seu critério linearizar a distribuição de dividendos buscando previsibilidade de renda.	Ajuste simples de redação sem qualquer impacto para a estratégia de distribuição de resultados do fundo.
	Limites de votação para determinado cotista ou grupos de cotistas	Proteção para que determinado cotista ou grupos de cotistas tenham um limite de voto em 10% nas deliberações em assembleias com matérias relacionadas à reestruturação do fundo e destituição/substituição da gestora ou da Administradora.	Proteção para evitar possíveis decisões futuras por parte de grandes investidores que sejam desalinhadas com o desejo dos demais cotistas do fundo.
	Recompra de cotas pelo próprio fundo	Permitir que o fundo possa realizar recompra das próprias cotas em determinados momentos de mercado que o gestor entender que seja positivo para o fundo e os cotistas	Uso eficiente de caixa, sinalização de confiança ao mercado, potencial aumento do valor patrimonial e do rendimento por cota com o posterior cancelamento das cotas detidas
GANHO DE LIQUIDEZ	Desdobramento de cotas na proporção 1:5	Aprovar o desdobramento de cotas do Fundo, na proporção de 1:5,	O desdobramento tem potencial de aumentar a acessibilidade do Fundo e aumentar a sua liquidez.

¹A alocação referencial não representa promessa ou garantia de alocação. O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO DELIMITA REQUISITOS MÍNIMOS DE ALOCAÇÃO EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Qual é a principal mudança proposta para o RBFF11?

A principal mudança proposta é a transformação do RBFF11 de um fundo de fundos imobiliários para um fundo multiestratégia, o RBFM11, permitindo a aplicação em diferentes instrumentos imobiliários e buscando retornos superiores no médio e longo prazo.

Quais são os novos ativos imobiliários que o fundo poderá alocar com a nova política de investimento?

Com a nova política de investimento, o fundo poderá alocar em cotas de fundos imobiliários, CRIs sem limitação sobre o PL do Fundo, imóveis diretos, cotas SPE, CEPAC, FIP, FIDC, ações de companhias imobiliárias e fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente no mercado imobiliário, além de LCI, LH e LIG até 10% do PL do Fundo. Além disso, a estratégia de alocação tem como foco principal ativos de tijolo, para investidores que buscam alocação imobiliária diversificada e de alta qualidade com perfil mais comprado em tijolo, sem deixar de obter os benefícios de bons carregos de fundos de crédito e CRIs diretos.

Quais são os benefícios de transformar o fundo em um multiestratégia?

Os benefícios incluem maior poder de diversificação, agilidade e adaptabilidade, redução da concentração de risco, aumento da resiliência da carteira e potencial de retorno em diferentes ciclos do mercado. Além disso, o fundo poderá aproveitar oportunidades restritas a investidores profissionais.

O que acontecerá com a taxa de performance atual do fundo? Qual é o impacto da renúncia da taxa de performance para o cotista?

A gestora renunciará à taxa de performance provisionada até a data de encerramento da AGE, montante de cerca de R\$3,6MM, e renunciará à nova taxa de performance por mais 6 meses a partir do novo regulamento estabelecido. Entendemos que é um alinhamento importante entre gestão e os cotistas do fundo. Como ato contínuo, a Rio Bravo se compromete a realizar uma distribuição extraordinária de resultado, utilizando uma parte de sua reserva de resultado acumulado, a fim de devolver aos cotistas uma parcela da taxa de performance que foi renunciada.

COMO VOTAR NA AGE?

PRAZO PARA RECEBIMENTO DOS VOTOS:

16h de 16/12/2025



Vote pela plataforma da **Cuore**

- 1** Acesso o seu e-mail de cadastro da B3 e procure a **chave contact@cuoreplatform.com** e encontre o e-mail do Fundo que você é cotista
- 2** Clique no link enviado pela Cuore e acesse a plataforma utilizando os **últimos 4 dígitos do seu CPF**
- 3** Vote nas matérias das AGEs e depois de finalizado **envie o seu voto!**



Vote pela plataforma da **B3**

- 1** Acesse o site da B3 - **www.investidor.b3.com.br**
- 2** Caso não tenha acesso crie o seu login. Se já tiver um login, insira os seus dados e faça o login
- 3** Clique em “**Serviços**” depois em “**Voto à Distância**” vá em “**Assembleias em Aberto**” e conclua o seu voto.

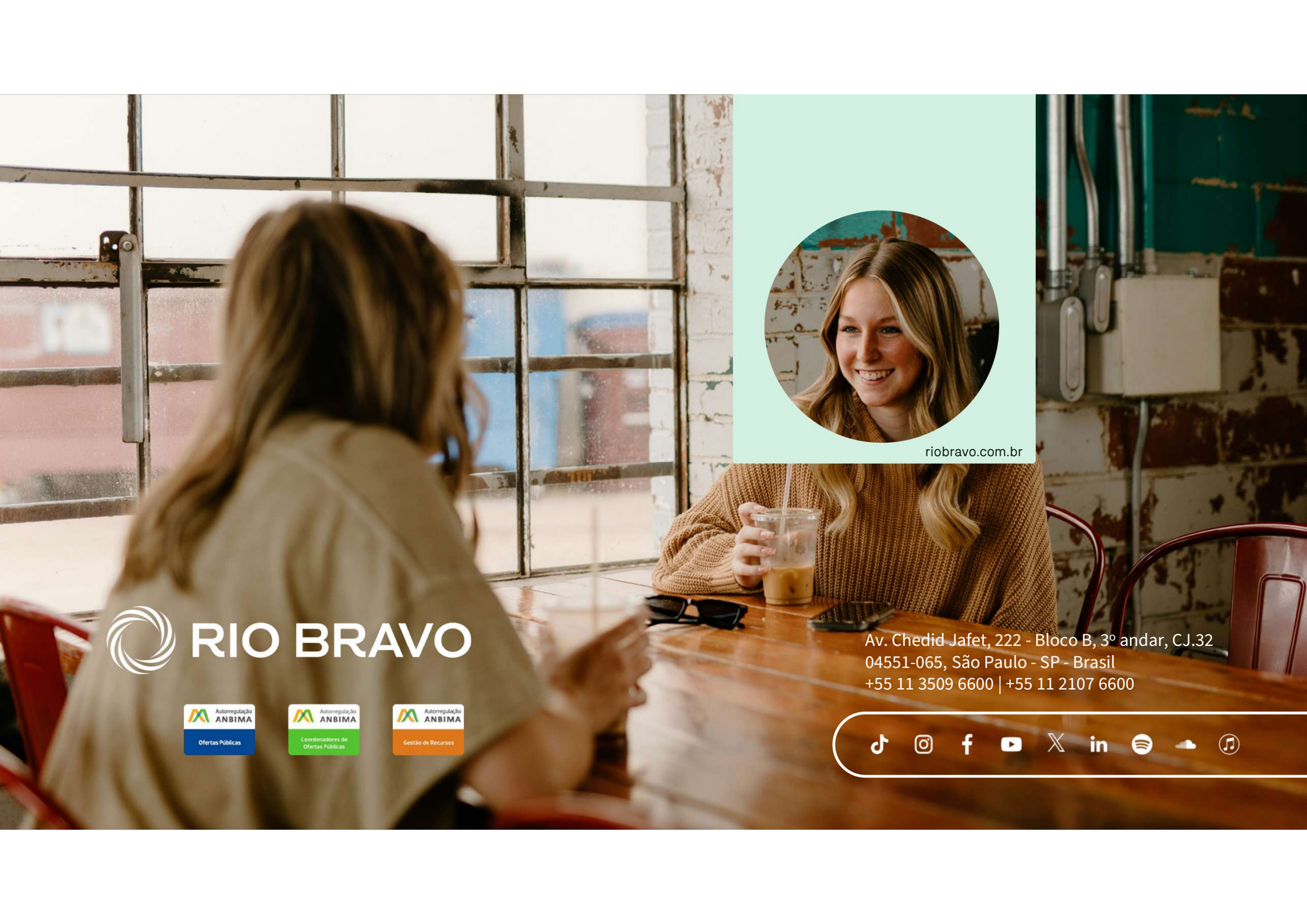


Contate o RI pelos canais:

ri@riobravo.com.br

(11) 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)



riobravo.com.br



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, C.J.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

