

Relatório Gerencial RBFY11

Rio Bravo For You de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

Outubro 2025



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	05
Mensagem do Gestor ao Investidor	06
Detalhamento do Balanço	07
For You Paraíso	08

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por gerar retorno ao cotista por ganho de capital na venda das unidades do For You Paraíso, mantendo receita de locação enquanto houver estoque. E tem como política de investimento:

- Alienar, de forma ordenada, as unidades residenciais do empreendimento.
- Explorar locações de curta e longa permanência para compor caixa até a venda.
- Direcionar caixa para amortização do CRI.
- Operar com prazo de investimento determinado e liquidar o Fundo conforme regulamento ao término do ciclo.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

SITE

AVALIE O
RELATÓRIO

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



- Informações sobre nossos fundos
- Informes de rendimentos
- Atualizações cadastrais
- Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- Acesso direto ao time de RI

DADOS CADASTRAIS

CNPJ • 62.662.477/0001-90

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR •

Rio Bravo Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO •

1,0% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
(Mín. Mensal R\$ 35.000, reajustada
anualmente pela variação positiva do
IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$

92.495.006,01 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 10/09/2025

QUANTIDADE DE COTAS • 969.847

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 80

Tese de Investimento

O RBFY é um Fundo de ganho de capital: venda programada das unidades com preservação de preço por m², usando a locação das unidades operacionais para sustentar o caixa até a alienação, priorizando a quitação do passivo do CRI e a preparação para amortização e liquidação do Fundo.

UM MUNDO DE INVESTIMENTOS PARA VOCÊ EXPLORAR

Corporativo

Rio Bravo
Renda Corporativa
RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Varejo

Rio Bravo
Renda Varejo
RBVA11

Fundo imobiliário de varejo de rua com diversificação nacional.

Residencial

Rio Bravo
Renda Residencial
RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Logístico

FII Tellus Rio Bravo
Renda Logística
TRBL11

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

FOF

Rio Bravo
Fundo de Fundos
RBFF11

Fundo de Fundos imobiliários focado em geração de renda de longo prazo.

IMOBILIÁRIO

CRÉDITO

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield
RBHY11

Portfólio de CRIs com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade
RBHG11

Portfólio de CRIs com foco em papéis de menor risco de crédito.

Rio Bravo Hedge Fund (Cetipado)

Portfólio de CRIs e FIDCs com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra
RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

PRINCIPAIS NÚMEROS

R\$ 95,37
Cota Patrimonial

R\$ 92,49 milhões
Patrimônio Líquido

17,17
Volume negociado
(R\$ mil)

R\$ 77,50
Fechamento do Mês

R\$ 75,16 milhões
Valor de Mercado

R\$ 0,23
por cota de distribuição
de proventos no mês

969.847
Número de Cotas

1
Ativo

6.342
Área privativa (m²)



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Fundo I Pós-Cisão

Com a cisão concluída em outubro, os relatórios passaram a ser publicados de forma independente:

- **RBR511:** mantém os empreendimentos Urbic Vila Mariana e Urbic Sabiá.
- **RBFY11:** concentra-se no empreendimento For You Paraíso.

Desempenho do Mês

No mês de outubro, o Fundo registrou R\$ 677.515,33 (R\$ 0,70/cota) em receitas. Desse montante, são: (i) R\$ 487.007,83 (R\$ 0,50/cota) referem-se à operação de locação do mês somada aos recebimentos em atraso da 360 Suítes, e (ii) R\$ 190.507,50 (R\$ 0,19/cota) de lucro nas vendas das unidades do empreendimento.

As despesas operacionais totalizaram R\$ 260.407,19 (R\$ 0,27/cota). Considerando também as receitas financeiras, o Fundo encerrou o mês com um resultado de R\$ 453.648,80 (R\$ 0,47/cota).

Distribuição de Dividendos

Foi anunciado o pagamento de R\$ 0,23 por cota, efetuado em 14 de novembro de 2025. A distribuição de rendimentos do Fundo tende a variar conforme o ritmo de vendas das unidades, uma vez que, neste momento, as receitas de locação estão em linha com as despesas do Fundo, em especial os juros do CRI.

Tributação de Dividendos

O Fundo RBFY11 iniciou suas operações com 80 cotistas e, portanto, não atende ao requisito mínimo de 100 cotistas previsto na Lei nº 14.754/2023 para a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos. Assim, os dividendos do Fundo serão tributados na fonte à alíquota de 20% e já serão distribuídos aos cotistas líquidos do imposto retido.

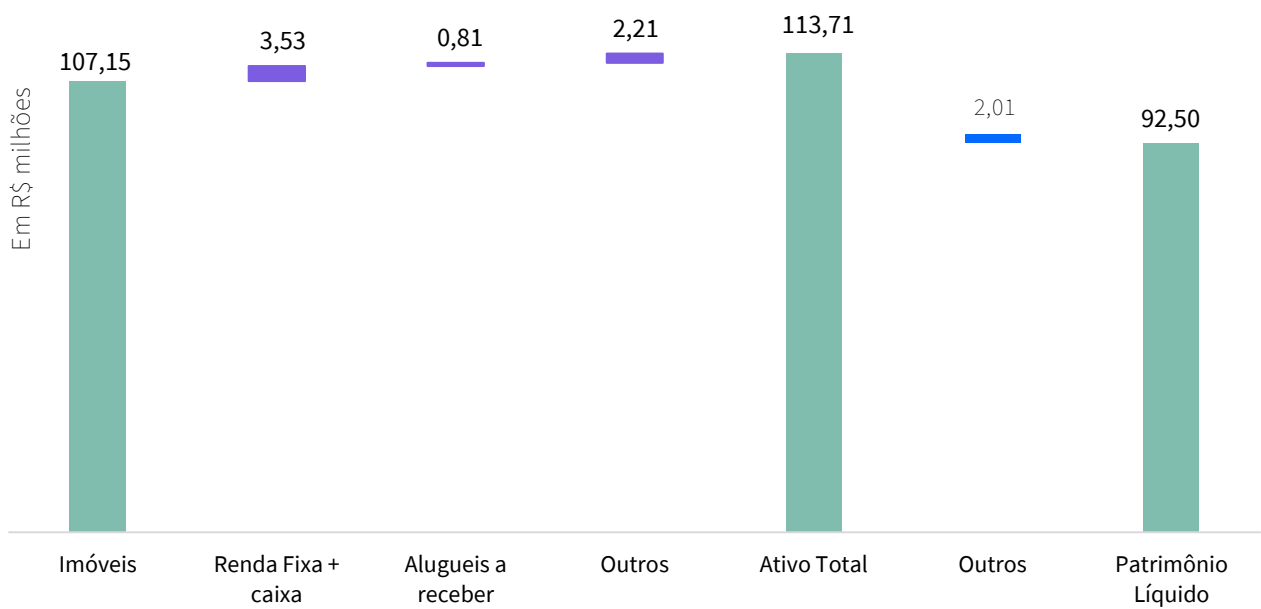
360 Suítes, pagamentos normalizados

O resultado de outubro ficou acima do nível recorrente porque incluiu recebimentos em atraso da 360 Suítes. A operadora quitou integralmente os atrasos e os R\$ 21,5 mil de juros e multa serão repassados em quatro parcelas entre novembro/25 e fevereiro/25.



DETALHAMENTO DO BALANÇO

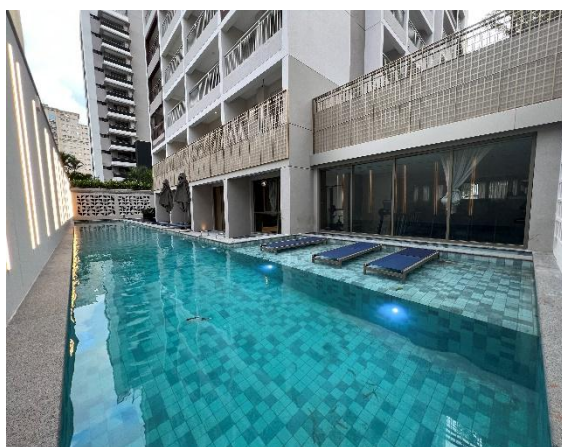
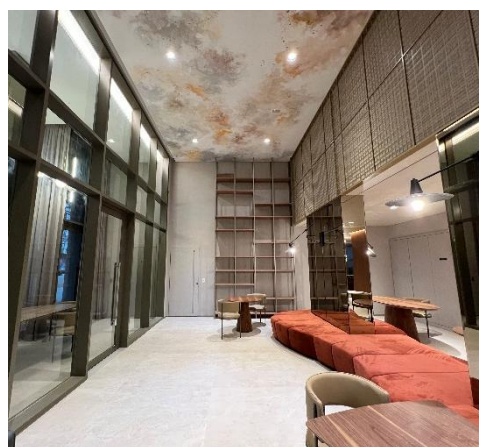
Composição do Patrimônio Líquido



Ativo Total	113,71
Imóveis	107,15
Renda Fixa + Caixa	3,53
Alugueis a receber	0,81
Outros	2,21
Passivo Total	21,22
Aquisições/CRI a pagar	19,20
Outros	2,01
Patrimônio Líquido	92,50
Números de cotas	969.847
Cota Patrimonial	95,37



CYRELA FOR YOU PARAÍSO



Localização

Localizado no Bairro Paraíso, próximo à Av. Paulista, é um bairro com vasta oferta cultural, parques e centros comerciais, próximo a centros corporativos, hospitais e faculdades

Pontos Próximos:

0,2km Metrô Paraíso

1,2 km Avenida Paulista

1,9 km Fundação Cásper Líbero

0,8 km Hospital HCOR

3,5 km Parque Ibirapuera

Diferenciais

Conta com lounge externo com gramado, piscina, spa, solarium, lobby-coworking, delivery room, bicicletário, fitness e lavanderia



COMENTÁRIO DO GESTOR

Cyrela For You Paraíso

A operação do For You paraíso, encerrou o mês de outubro com 83% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 315 mil ou R\$ 74 /m² e um RevPar de R\$ 165.

Participação no empreendimento

68%

Ocupação

83%

NOI/m²

R\$ 74/m²

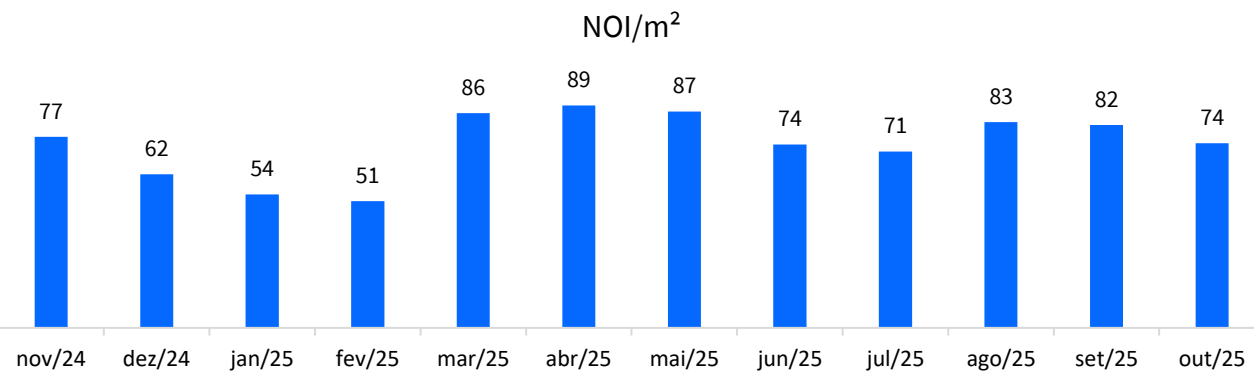
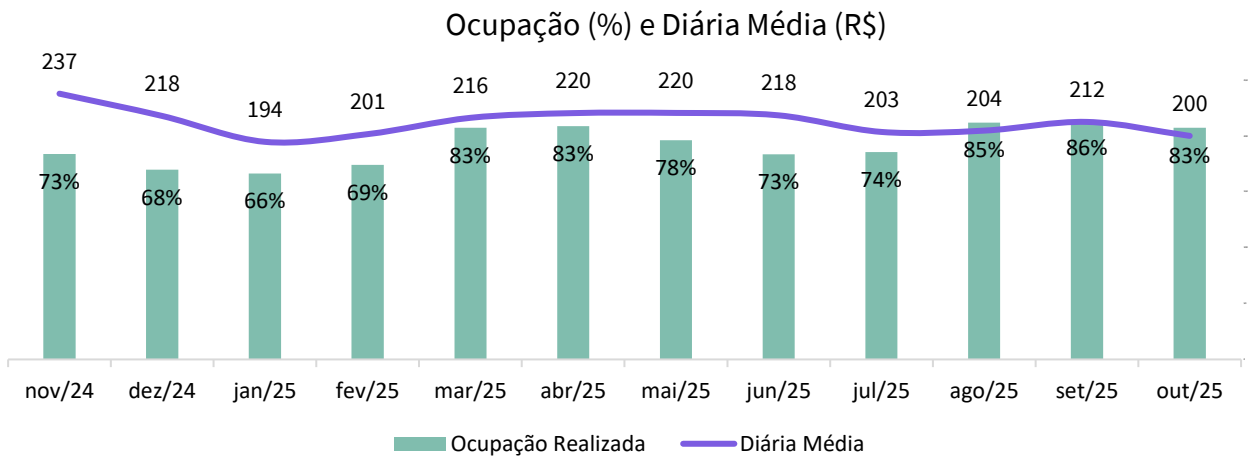
RevPar

R\$ 165

Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	24 a 34 m²	78
1 Dormitório	38 m²	34
2 Dormitórios	65 m²	10
Total	4.248 m²	122

Endereço	R. Apeninos, 973	Clique Aqui
----------	------------------	-----------------------------

Considera as unidades performadas, ou seja, disponíveis para locação.



CYRELA FOR YOU PARAÍSO

Estratégias de Alienações

No mês de outubro, o processo de escrituração das vendas das unidades foi continuado. Como resultado, o Fundo reportou um lucro de R\$ 190.507,50 (R\$ 0,19/cota).

Até o momento, foram assinados Compromisso de Compra e Venda (CCV) de 86 unidades, conforme lista abaixo:

Unidades para Venda – Estoque Inicial	137
Unidades em Negociação	4
Unidades Vendidas (CCV) (a+b)	86
(a) Unidades Escrituradas	80
(b) Em escrituração/Financiamento	6
Unidades para Venda – Estoque atual	51
Unidades para Venda – Estoque atual desconsiderando vendas não concluídas (b)	63

Valor total de Vendas (CCV)	R\$ 46,9 milhões
Capital Levantado	R\$ 43,9 milhões
Capital a Receber	R\$ 3,0 milhões

Considera as unidades não performadas, ou seja, disponíveis para venda.

Alavancagem do Fundo e Cronograma de Amortização

Em setembro de 2024, para fazer frente às obrigações do Fundo, foi estruturado um certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”) para captação de recursos cuja destinação é i) a quitação integral do saldo remanescente do Imóvel e custos da transação, ii) realização de FF&E (mobiliário e aparelhagem das unidades para que fiquem prontas para uso) em 122 unidades do Imóvel para operação e geração de receita e iii) composição de fundo de custos da operação.

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual.

INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE ALAVANCAGEM	
Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Início da Operação:	Setembro/2024
Vencimento	Setembro /2028
Remuneração da Dívida:	IPCA + 9,50 % a.a.
Periodicidade do Pagamento:	Mensal
Amortização	80% do volume das vendas
Valor Total	R\$ 48.500.000,00
Amortização no mês	R\$ 947.087,86
Saldo Devedor Atualizado:	R\$ 19.386.028,26
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	20,96%



GLOSSÁRIO



Short-Stay ou aluguel por temporada consideram períodos mais curtos, entre diárias de alguns dias até 3 meses de ocupação. Por ter este perfil, o aluguel é contabilizado por diária.

A locação por temporada costuma ter taxas de ocupação mais baixas e aluguel por m² mais altos em comparação à locação convencional.



Long-Stay ou aluguel convencional é a ocupação comum regida pela lei do inquilinato, com 30 meses de contrato, aviso prévio de 90 dias e garantias como seguro fiança, fiador, entre outras especificações.

O aluguel nesta modalidade tem a curva de ocupação mais lenta em comparação ao Short-Stay, mas permite um fluxo de caixa mais constante e previsível, o que gera previsibilidade para o Fundo.

É analisada a tipologia/metragem/demanda da região para que seja definida pela gestão o mix específico e considerado ideal para cada um dos ativos.



Fit-out é o processo de equipagem e conveniência das Unidades Autônomas. Além da aquisição do imóvel pronto, na aquisição em questão a entrega para o Fundo é feita com todo o acabamento, mobília e equipagem necessária para que a unidade já possa tornar-se operacional. Portanto, esse custo de fit-out é considerado por m² e adicionado ao custo da unidade.

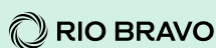
Operadora é a empresa responsável pela gestão da locação por temporada, como vistoria das unidades, segurança e check-ins e check-outs das locações.



Revpar mede a receita média por quarto disponível em um período, combinando taxa de ocupação e tarifa diária média

NOI Calcula o lucro operacional de um imóvel, deduzindo as despesas operacionais da receita gerada. Não inclui despesas financeiras e impostos.





Aqui, o futuro é concreto.



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





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | ouvidoria@riobravo.com.br.

