RIO BRAVO

Relatório Gerencial RBFY11

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Outubro 2026



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 Paraiso	*08*

Clique no ícone no canto inferior direito para voltar ao menu.

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem como objetivo gerar retorno aos cotistas por meio do ganho de capital obtido na venda das unidades do For You Paraíso, mantendo receitas de locação enquanto houver estoque disponível. Sua política de investimento baseia-se nos seguintes pilares:

• 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$ 91.320.867,13 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 10/09/2025

QUANTIDADE DE COTAS • 969.847

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 86

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

PRINCIPAIS FUNDOS LISTADOS

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.

Shopping

Shopping Pátio
Higienópolis FII
SHPH11

Fundo Imobiliário de Shopping localizado na região de Higienópolis - SP

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.

Multiestratégia

Rio Bravo
Multiestratégia
Imobiliária
RBFM11

Fundo Multiestratégia imobiliária 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.

Crédito para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FI-Infra
RBIF11

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

PRINCIPAIS NÚMEROS

R$ 94,16
Cota Patrimonial[1]

R$ 91,3 milhões
Patrimônio Líquido[1]

653,66
Volume negociado (R$ mil)

R$ 59,93
Fechamento do Mês

R$ 58,12 milhões
Valor de Mercado

R$ 0,00
por cota de distribuição de rendimentos no mês

969.847
Número de Cotas

1
Ativo

5.612
Área privativa (m^2)

[1] Valor referente ao mês anterior.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Fundo I Pós-Cisão

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

- **RBRS11**: 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$ 292 mil (R$ 0,30/cota) em receitas de locação e R$ 340 mil (R$ 0,35/cota) em despesas operacionais. Considerando também as receitas financeiras, o Fundo encerrou o mês com resultado positivo aproximado de R$ 13 mil, equivalente a R$ 0,01/cota.

Distribuição de Dividendos

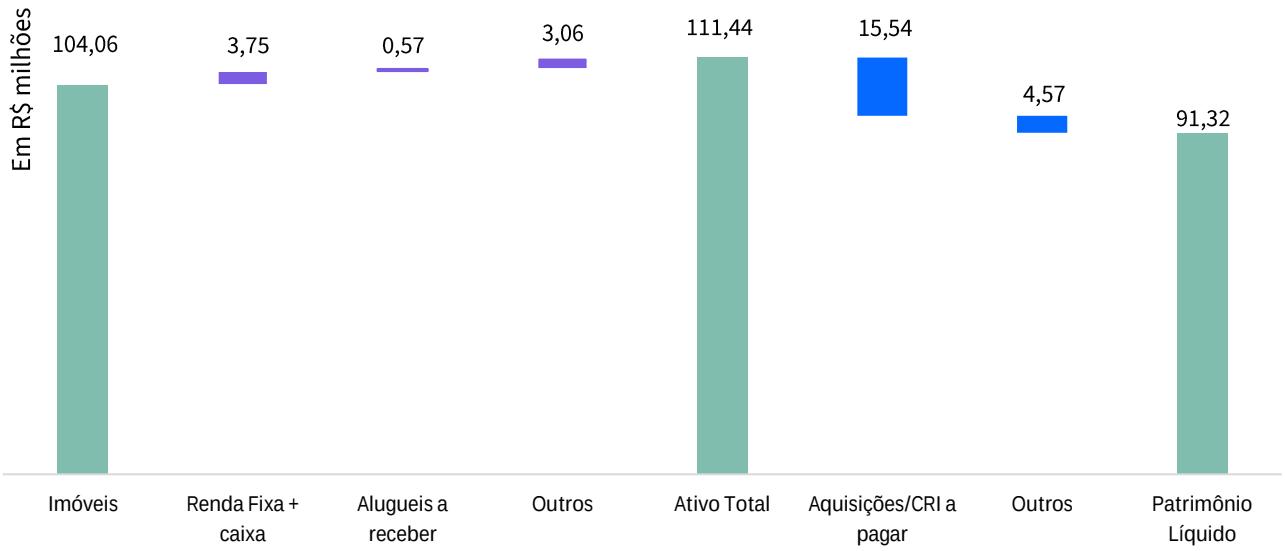
Conforme já divulgado nos meses anteriores, a estratégia do Fundo permanece focada na geração de ganho de capital, de modo que seu resultado está diretamente relacionado ao ritmo de vendas das unidades do empreendimento Cyrela For You Paraíso. Assim, a distribuição se concentrará no último mês do semestre. Vale destacar que as receitas provenientes das locações seguem suficientes para suportar as despesas recorrentes do Fundo, especialmente aquelas relacionadas ao serviço da dívida do CRI.

A partir do relatório de maio de 2026, a organização das informações passou a seguir uma nova estrutura, conforme detalhado abaixo:

- Referentes ao mês de publicação: dados relacionados aos resultados do Fundo;
- Referentes ao mês anterior ao mês de publicação: dados referentes ao desempenho do empreendimento. Devido as alterações, o relatório de junho não incluirá os dados atualizados do empreendimento.

DETALHAMENTO DO BALANÇO

Composição do Patrimônio Líquido



Ativo Total	**111,44**
Imóveis	104,06
Renda Fixa + Caixa	3,75
Alugueis a receber	0,57
Outros	3,06
Passivo Total	**20,11**
Aquisições/CRI a pagar	15,54
Outros	4,57
Patrimônio Líquido	**91,32**
Números de cotas	969.847
Cota Patrimonial	**94,16**

Data-base setembro/2026

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:

0,2 km Metrô Paraíso

0,8 km Hospital HCOR

1,2 km Avenida Paulista

1,9 km Fundação Cásper Líbero

3,5 km Parque Ibirapuera

Diferenciais

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

GERAÇÃO DE RENDA

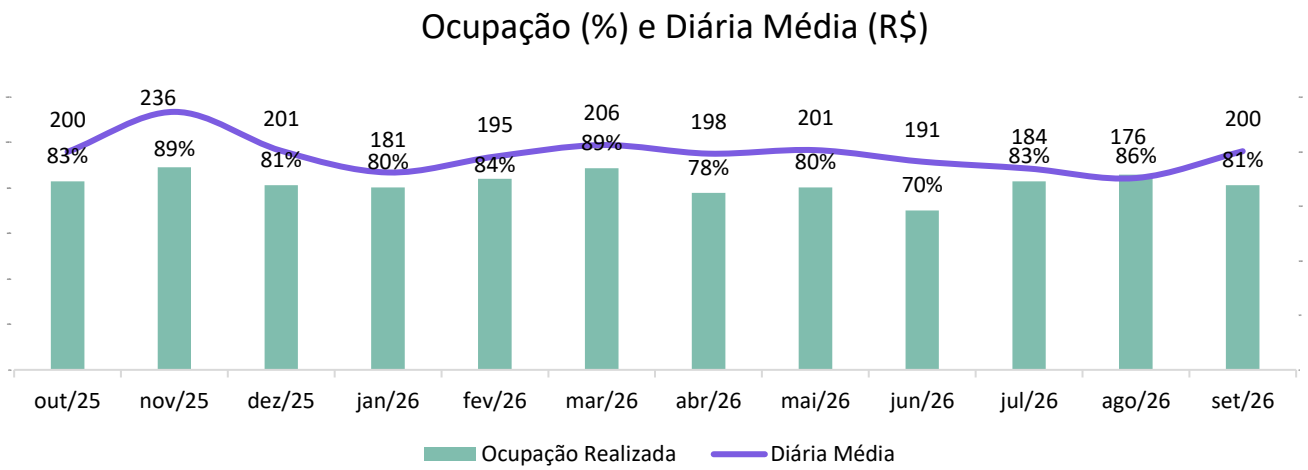
O Fundo conta atualmente com 121 unidades mobiliadas em operação nas modalidades short e long stay. Originalmente eram 122 unidades, contudo uma delas foi vendida em dezembro de 2025.

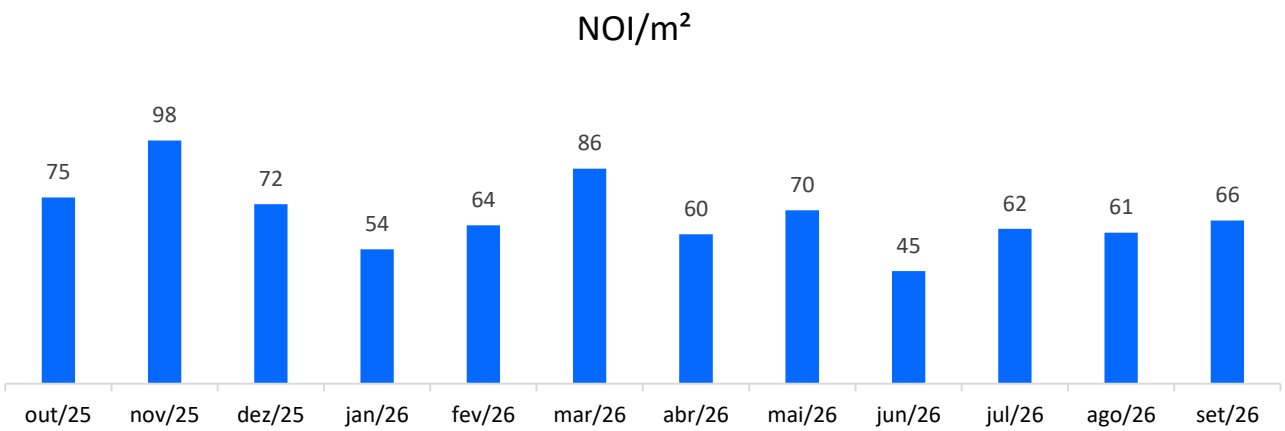
A operação de locação do Cyrela For You Paraíso, encerrou o mês com 81% de ocupação. Nesse mês, o empreendimento registrou um NOI de 277 mil ou R$ 66/m² e um RevPar de R$ 163.

Participação no empreendimento	Ocupação	NOI/m²	RevPar
61%	81%	R$ 66/m²	R$ 163

Tipologia	Área Privativa	Unidades
Studio	24 a 34 m²	77
1 Dormitório	38 m²	34
2 Dormitórios	65 m²	10
Total	4.248 m²	121

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





GANHO DE CAPITAL I ALIENAÇÕES

Inicialmente, o Fundo contava com 137 unidades não mobiliadas disponíveis para venda. Após a comercialização de uma unidade mobiliada, o total de unidades colocadas à venda passou a 138. Até o momento, já foram assinados 99 Compromissos de Compra e Venda (CCV), conforme listado abaixo:

Unidades para Venda – Estoque Inicial	**138**
Unidades em Negociação	3
Unidades Vendidas (CCV) (a+b)	102
(a) Unidades Escrituradas	90
(b) Em escrituração/Financiamento	12
Unidades para Venda – Estoque atual	**36**
Unidades para Venda – Estoque atual desconsiderando vendas não concluídas (b)	**48**

Valor Bruto de Vendas (CCV)[1]	R$ 52,1 milhões
Valores Pagos	R$ 50,1 milhões
Valores a Receber	R$ 2,0 milhões

Considera as unidades não performadas, ou seja, disponíveis para venda, mais 1 unidade mobiliada que foi vendida.
[1] Valor das vendas descontando a comissão.

Alavancagem do Fundo e Cronograma de Amortização

Em janeiro 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 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
Securitizadora	Província
Código IF	24A1588305
Início da Operação:	Setembro/2024
Vencimento	Setembro/2028
Remuneração da Dívida:	IPCA + 10,50 % a.a.
Periodicidade do Pagamento:	Mensal
Amortização	80% do volume das vendas
Valor Total	R$ 48.500.000,00
Amortização no mês	-
Saldo Devedor Atualizado:	R$ 15,60 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	17,09%

Em razão do relatório gerencial ser produzido antes do informe mensal referente ao mesmo período, o cálculo da alavancagem será realizado considerando o saldo devedor apurado no mês do relatório em relação ao patrimônio líquido do Fundo registrado no mês imediatamente anterior.

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.



RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

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, consequentemente, 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RIO BRAVO

riobravo.com.br

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