

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada	CNPJ do Fundo/Classe:	62.662.477/0001-90
Data de Funcionamento:	02/03/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBFYCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	969.847,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Híbrido Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Residencial	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	10/09/2028	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJ 32 - BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, N° 222 Bloco B 3° Andar - São Paulo - SP	11 35096600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	01.654.940/0001-84	AV MARQ DE SÃO VICENTE, 182, ANDAR 2, BARRA FUNDA - SP	11 21171301
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:										
	O FII Rio Bravo For You tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos. As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em ativos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e (iii) títulos de emissão ou coobrigação de bancos de primeira linha, incluindo certificados de depósitos bancário (CDB), observado o limite fixado na Resolução 175 ("Ativos de Renda Fixa" e Ativos Imobiliários, quando em conjunto denominados "Ativos").										
4.	Análise do administrador sobre:										
4.1	Resultado do fundo no exercício findo										
	O Fundo apurou um lucro contábil no período em torno de R\$ 206 mil.										
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo										
	Seguimos otimistas com o processo de suavização da política monetária, com uma sequência de cortes de juros cuja largada deve ocorrer na reunião do Copom de março (18/03). Embora desdobramentos geopolíticos recentes tragam pressões inflacionárias, avaliamos que seus efeitos serão de natureza transitória, sem alteração estrutural do cenário base. O câmbio, sustentado em patamares mais apreciados, tem funcionado como âncora fundamental do processo desinflacionário brasileiro, evidenciado de forma nítida na retração dos preços de comercializáveis — em especial, alimentos. Condições de oferta mais benignas devem igualmente contribuir para manter essa categoria, que representa mais de um quinto da cesta do IPCA, em níveis menos pressionados ao consumidor. As expectativas de inflação seguem convergindo de forma sustentada em direção ao centro da meta — atualmente em 3,91% —, ao passo que os dados de atividade econômica apontam arrefecimento considerável na margem, particularmente no consumo. Esperamos a manutenção dessa dinâmica ao longo de 2026. O principal ponto de dissonância entre os analistas reside no mercado de trabalho. A inflação de serviços — essencialmente uma inflação salarial — permanece em níveis superiores ao teto da meta, demonstrando elevada resiliência. A combinação de reajustes salariais acima do INPC, avanço da formalização da força de trabalho e desemprego em mínimas históricas (5,4% na última PNAD Contínua) tende a sustentar esse desafio à autoridade monetária. O maior grau de indexação dessa categoria reduz a sensibilidade dos preços ao aperto monetário no curto prazo, limitando a velocidade da convergência. Assim, para 2026 projetamos crescimento econômico modesto, próximo a 1,7%, com desaceleração continuada do consumo e acomodação gradual dos preços livres — a despeito da persistência no componente de serviços. O principal risco mapeável ao cenário é o papel do câmbio no processo desinflacionário: a volatilidade do dólar e a escalada de tensões geopolíticas permanecem como vetores com potencial de trazer consequências deletérias à inflação doméstica.										
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira										
	A perspectiva do Fundo para 2026 é gerar retorno aos cotistas principalmente por meio do ganho de capital obtido com a venda das unidades do For You Paraíso, mantendo a receita de locação enquanto houver estoque disponível. Nesse contexto, o Fundo busca conduzir a alienação das unidades de forma organizada, ao mesmo tempo em que utiliza as locações de curta e longa permanência para reforçar o caixa até a completa venda do portfólio. Os recursos provenientes dessas operações serão direcionados para a amortização do CRI, permitindo que o Fundo avance dentro de um ciclo de investimento previamente definido, cuja conclusão prevê sua liquidação conforme estabelecido em regulamento.										
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:										
	Ver anexo no final do documento. Anexos										
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 1451 501 1536">Relação de ativos imobiliários</th><th data-bbox="501 1451 820 1536">Valor (R\$)</th><th data-bbox="820 1451 1155 1536">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th data-bbox="1155 1451 1465 1536">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="165 1536 501 1576">For You Paraíso</td><td data-bbox="501 1536 820 1576">77.820.000,00</td><td data-bbox="820 1536 1155 1576">SIM</td><td data-bbox="1155 1536 1465 1576">0,00%</td></tr> </tbody> </table>			Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	For You Paraíso	77.820.000,00	SIM	0,00%
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período								
For You Paraíso	77.820.000,00	SIM	0,00%								
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação										
	A Lead Avaliações, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base dezembro de 2025. Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade, sendo o período de análise 5 anos. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo: (a) valor de mercado do ativo é equivalente ao fluxo de caixa anual descontado a taxa de 10% a.a. (b) Receita operacional: utilizado a abordagem de rentabilidade futura, baseando-se na projeção do Fluxo de caixa descontado.										
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes										
	Não possui informação apresentada.										
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes										
	Não possui informação apresentada.										

9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B CJ 32 - Vila Olímpia - São Paulo/SP www.riobravo.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	As solicitações podem ser feitas nos emails: ri@riobravo.com.br, Administracaofii@riobravo.com.br e FIIForyou@riobravo.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Os cotistas do Fundo poderão participar de Assembleia Geral de Cotistas, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 77 da Resolução CVM nº 175, 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, 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. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Os votos poderão ser encaminhados para a Rio Bravo, mediante modelo de voto por escrito disponibilizado quando da realização da assembleia.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas no artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	A Classe pagará à Administradora uma taxa de administração, a qual corresponde a 1,00% (um por cento) ao ano sobre: (a) o valor do patrimônio líquido da Classe, caso a Classe não acompanhe índice de mercado; ou (b) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas de emissão da Classe tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado. Em ambos os casos, a remuneração será provisionada mensalmente na proporção de um doze avos (1/12), observada a remuneração mínima de R\$ 53.341,04 (cinquenta e três mil trezentos e quarenta e um reais e quatro centavos) mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas na data base de 01/09/2025. A parcela da Taxa de Administração atribuída à Gestora será de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre a base de cálculo aplicável à Taxa de Administração, conforme descrita acima. Adicionalmente, a Gestora, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão acima mencionada, receberá uma taxa de performance semestral a ser calculada nos termos do item 5.3 do Regulamento.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	231.027,67	0,25%	0,34%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade: 60
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF: 8930378854
	E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica: Administrador de Empresas

Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/07/1994		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Rio Bravo Investimentos	Desde 2015	CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
Rio Bravo Investimentos	Desde 2019	CEO Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	79,00	154.378,00	15,89%	5,87%	10,02%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%	2,00	238.082,00	24,58%		24,58%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	577.387,00	59,53%		59,53%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Não possui informação apresentada.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada.					

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---