

**Rio Bravo For You Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada**
(CNPJ 62.662.477/0001-90)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a
31 de dezembro de 2025

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de outubro a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme notas explicativas nº 05 e nº 08 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025 as matrículas de determinados imóveis ainda não foram transferidas ao patrimônio do Fundo, em função das razões divulgadas nas referidas notas explicativas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 8 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía parte substancial de sua carteira representada por propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem como a complexidade inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março de 2026.



Raphael Teixeira Maciel

Contador CRC 1SP-302.257/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

RIO BRAVO FOR YOU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 62.662.477/0001-90

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2025	% PL	Passivo	Nota	2025	% PL
Circulante		33.458	36,31%	Circulante		4.371	4,74%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.336	2,53%	Taxa de administração a pagar	12	77	0,08%
Estoque de imóveis para venda	5	30.367	32,96%	Obrigações por aquisição de imóveis	11	1.755	1,91%
Ativos Financeiros Imobiliários				Fornecedores de materiais e serviços		13	0,01%
Contas a Receber de Aluguéis	6	710	0,77%	Distribuição de resultados a pagar	10	233	0,25%
Outros valores a receber		45	0,05%	Outros passivos	9 / 5	2.293	2,49%
Não Circulante		79.703	86,49%	Não Circulante		16.640	18,06%
Outros valores a receber	7	1.578	1,71%	Obrigações por aquisição de imóveis	11	16.640	18,06%
Depósitos judiciais	26	305	0,33%				
Investimento		77.820	84,45%	Patrimônio Líquido	13	92.150	100,00%
Propriedades para Investimento		77.820	84,45%				
Imóveis Acabados	8	77.820	84,45%	Cotas Integralizadas	13	83.021	90,09%
				Resultados acumulados		9.129	9,91%
Total do Ativo		113.161	122,80%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		113.161	122,80%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RIO BRAVO FOR YOU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 62.662.477/0001-90

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado

Para o período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$ exceto o resultado líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>
Propriedades para Investimento		
Receitas de Aluguéis	6	1.025
Receita de venda de imóveis em estoque	5	3.075
Custo de venda de imóveis em estoque	5	(2.918)
Outras despesas com imóveis em estoque	5	(113)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		(89)
Ajuste a Valor Justo	8.a	(22)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		958
Outros Ativos Financeiros		
Receita Financeira Líquida	4	137
Outras Despesas		
Taxa de administração	12	(231)
Despesa administrativas		(4)
Despesas com serviços de terceiros		(80)
Despesas tributárias		(9)
Despesas financeiras	14	(586)
Resultado líquido do período		185
Quantidade de cotas em circulação	13.a	969.847
Resultado líquido por cota - R\$		0,19075174

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RIO BRAVO FOR YOU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 62.662.477/0001-90
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas integralizadas - cisão	13.a	83.035	-	83.035
Resultado do ajuste valor justo - cisão	8.a	-	9.623	9.623
Gastos com colocação de cotas		(14)	-	(14)
Resultado líquido do período		-	185	185
Distribuição de resultado no período	10	-	(679)	(679)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		<u>83.021</u>	<u>9.129</u>	<u>92.150</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RIO BRAVO FOR YOU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 62.662.477/0001-90

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Aluguéis		1.300
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		137
Recebimento (pagamento) por venda de imóveis em estoque		1.720
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(75)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(106)
Pagamento de Taxa de Administração		(154)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(3)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		2.819
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisições de propriedades para investimentos	8.a	(23)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		(23)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de gastos com colocação de cotas	13.a	(14)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	10	(446)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(460)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		2.336
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do período		-
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do período		2.336

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada foi constituído em 10 de setembro de 2025 sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei 8.668/93”), e pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários, pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), no que for aplicável, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração de 3 (três) anos, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano a critério da Gestora e, posteriormente, por mais 1 (um) ano adicional mediante deliberação da Assembleia de Cotistas. O Fundo é composto por uma única classe de cotas e não possui subclasses.

O Fundo é administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000.

A carteira de investimentos do Fundo é gerida pela Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.051, de 27 de julho de 2000.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

Origem das operações do Fundo

O Fundo teve origem a partir da cisão do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (36.517.660/0001-91) ocorrida em 01 de outubro de 2025, segregando ativos e passivos do empreendimento Cyrela For You, localizado na Rua Apeninos, nº 973 e Rua Carneiro Dias, nº 427, 429, 441 e 445, São Paulo/SP. Objeto de matrícula nº 130.285 do 1º Registro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

O Fundo tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retornos do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), nem por nenhum mecanismo de seguro, tampouco pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 e Resolução CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações contábeis:

As demonstrações contábeis referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 16 de março de 2026 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Os instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, ou pelo seu custo amortizado.

c) Estoque de imóveis

Os imóveis adquiridos ou desenvolvidos com a finalidade específica de venda no curso ordinário das atividades do Fundo são classificados como estoques, por representarem ativos mantidos para comercialização, e não para geração recorrente de renda por locação ou valorização de capital no longo prazo.

Os imóveis em estoque são inicialmente registrados pelo seu custo de aquisição, acrescidos de eventuais custos diretamente atribuíveis à transação. Após o reconhecimento inicial, os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido.

O valor realizável líquido corresponde ao preço estimado de venda no curso normal das operações, deduzido dos custos necessários para realizar a venda (comissões, tributos incidentes e despesas de transferência).

Sempre que o valor realizável líquido for inferior ao valor contábil, é constituída provisão para ajuste ao valor realizável líquido, com reconhecimento da perda no resultado do exercício. Reversões de perdas são reconhecidas quando houver evidência objetiva de recuperação do valor realizável líquido, limitadas ao valor originalmente reconhecido como perda.

d) Contas a receber de aluguéis

Os valores a receber de aluguéis são reconhecidos de acordo com os termos contratuais e ajustados, quando aplicável, por provisão para perdas esperadas.

Provisão para ajuste ao valor de realização

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 90 dias.

e) Propriedades para investimento

Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Imóveis em construção

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e inclui todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administradora.

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Custos Subsequentes

São capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

i) Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota no exercício é calculado por meio da divisão do resultado líquido, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o caixa e equivalentes de caixa está representado conforme abaixo:

Descrição:	2025
Depósitos bancários à vista (a)	6
Cotas de fundos de investimento (b)	2.330
	2.336

(a) O montante de R\$ 6 está representado por depósitos à vista.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 são:

Descrição	2025
Fin-Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	2.330
Total	2.330

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

As receitas financeiras das cotas de Fundo de Investimento totalizaram R\$ 137 no período findo em 31 de dezembro de 2025.

5. Estoque de imóveis para venda

Anteriormente a Cisão Parcial, o Fundo cedente assinou proposta indicativa para quitação do Compromisso de Compra e Venda (CCV), através da modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI). Nos termos da proposta, após a quitação do CCV, 75% das unidades foram alienadas fiduciariamente a título de garantia, bem como a totalidade dos recebíveis advindos das locações do Fundo.

Em fevereiro de 2023 houve a transferência das Propriedades para Investimentos para o Estoque de imóveis para venda pelo valor de R\$ 112.316. A reclassificação contábil reflete a estratégia da gestão de alienação das unidades imobiliárias, e ao Fato Relevante publicado em 20 de abril de 2023 que marca o início das vendas de unidades com objetivo de diminuir alavancagem do Fundo.

O estoque do Fundo é composto por 57 unidades autônomas do empreendimento Cyrela For You, localizado na Rua Apeninos, nº 973 e Rua Carneiro Dias, nº 427, 429, 441 e 445, São Paulo/SP. Objeto de matrícula nº 130.285 do 1º Registro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, como abaixo demonstrado:

N.º UNIDADE	ÁREA TOTAL (m2)	2025
106	84	1.000
109	84	993
110	58	682
302	32,263	357
303	50,54	562
311	40,052	445
1006	50,54	560
1106	50,54	560
1206	50,54	560
1210	40,691	452
1306	50,54	560
1308	32,263	357
1310	40,691	452
1405	45,357	483
1506	50,54	560
1601	119,399	952
1609	50,54	560
1610	40,691	451
1701	119,399	952
1705	45,357	483
1706	50,54	560
1709	50,54	539
1710	40,691	451
1802	32,263	357
1804	45,357	502

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

N.º UNIDADE	ÁREA TOTAL (m2)	2025
1806	50,54	560
1810	40,691	451
1901	119,399	920
1902	32,263	357
1903	50,54	560
1904	45,357	502
1907	32,263	343
1910	40,691	451
1911	40,052	444
2002	32,263	357
2004	45,357	502
2010	40,691	451
2101	119,399	952
2102	32,263	357
2103	50,54	560
2104	45,357	502
2107	32,263	343
2110	40,691	454
2202	32,263	357
2204	45,357	504
2211	40,052	446
2302	32,263	359
2303	50,54	562
2304	45,357	504
2310	40,691	454
2311	40,052	446
2401	119,399	954
2402	32,263	359
2403	50,54	562
2404	45,357	504
2410	40,691	454
2411	40,052	446
		30.367

O Fundo recebeu a título de adiantamento de vendas o valor de R\$ 2.293.

No período de 01 de outubro a 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de vendas o valor de R\$ 3.075. O custo dos imóveis vendidos foi de R\$ 2.918, gerando um lucro líquido das vendas de R\$ 157.

Devido ao processo de Cisão Parcial, 51 unidades passaram pelo processo de regularização de transferências entre o Fundo cedente e cindido.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Movimentação do período:

Descrição	2025
Valor das unidades conforme processo de cisão do Fundo Rio Bravo Renda Residencial Fundo De Investimento imobiliário de Responsabilidade Limitada	32.252
Custo dos imóveis vendidos	(2.918)
Valores devolvidos despesas cartoriais	(113)
Custos incorporados ao estoque	1.146
Saldo em 31 de dezembro de 2025	30.367

6. Contas a receber de aluguéis

Os aluguéis a receber estão representados da seguinte forma:

Descrição	2025
Aluguel a receber	710
Total	710

No período de 01 de outubro a 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 1.025.

7. Outros valores a receber

Conforme 4º aditamento ao instrumento de promessa de compra e venda e 1º aditamento ao Instrumento Particular de cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças datado de 03 de novembro de 2025, do empreendimento Cyrela For You, o Fundo obriga-se a constituir fundo de reserva, fundo de despesas, do Patrimônio Separado.

O Fundo de Reserva é constituído por meio da retenção dos recursos oriundos dos créditos de locações e venda de imóveis. Os recursos do Fundo de Reserva são utilizados pela Securitizadora para eventuais inadimplências pecuniárias do Adquirente durante a vigência da operação. Conforme Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, o valor mínimo do Fundo de Reserva deve ser mantido é de R\$ 1.500, se necessário, sendo a 5ª prioridade em relação a Cascata de Pagamentos.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

O Fundo de Despesas é constituído por meio da retenção dos recursos oriundos dos créditos de locações e venda de imóveis. Os recursos do Fundo de Despesas são utilizados pela Securitizadora para eventuais despesas da operação. Conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, o valor mínimo do Fundo de Despesa deve ser mantido é de R\$ 50, sendo a 4ª prioridade em relação a Cascata de Pagamentos.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, esta conta está composta pelos seguintes valores:

Descrição	2025
Cia Província - Fundo de Reserva	1.533
Cia Província - Fundo de Despesas	45
Total	1.578

8. Propriedades para investimento

Descrição	Área Total m2	2025
122 unidades autônomas do empreendimento localizado na Rua Apeninos, nº 973 e Rua Carneiro Dias, nº 427, 429, 441 e 445, São Paulo/SP. Objeto de matrícula nº 129.290 do 1º Registro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	5.882,964	77.820
Total		77.820

Devido ao processo de Cisão Parcial, as unidades passarão pelo processo de regularização de transferências entre o Fundo cedente e cindido durante o período de 2026. Para o período de 2025, uma unidade foi regularizada.

a) Movimentação:

Descrição	2025
Valor referente a 122 unidades conforme processo de cisão do Fundo Rio Bravo Renda Residencial Fundo De Investimento imobiliário de Responsabilidade Limitada	68.196
Ajuste a valor justo conforme processo de cisão do Rio Bravo Renda Residencial Fundo De Investimento imobiliário de Responsabilidade Limitada	9.623
Custos incorporados	23
Ajuste a valor justo	(22)
Saldo final	77.820

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

b) Método de determinação do valor justo

A Lead Avaliação e Consultoria, 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. Optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para apurar o valor de mercado dos imóveis. Cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho receberam um tratamento através de fatores, isso para que os diferentes atributos observados fossem equalizados em comparação ao imóvel em estudo. Com isso, para a homogeneização (nomenclatura atribuída ao tratamento citado acima) dos preços pedidos foram utilizados os seguintes fatores:

Fator Oferta

Conhecido como Fator Elasticidade, esse fator é utilizado para tratar a elasticidade existente entre os valores pedidos e os valores efetivos de comercialização das amostras coletadas. Para esse trabalho, utilizou-se um desconto de 10%. Cumpre mencionar que esse fator é aplicado diretamente sobre o valor da oferta.

Fator Localização

Conhecido como Fator de Transposição, esse fator é utilizado para equalizar as diferenças entre as localizações dos comparáveis e do imóvel em estudo. Para tanto, foram considerados aspectos como nível econômico, apelo promocional, densidade de ocupação, infraestrutura, entre outros.

Fator Área

Esse fator é utilizado para tratar a influência que a área de cada um dos imóveis exerce no preço pedido total informado. Para tanto, tomou-se como base a publicação denominada “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman e publicado pela Editora Pini, conforme abaixo:

(área do comparável) **0,1250** >> Em diferenças inferiores a 30%

(área do avaliando)

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(área do comparável) 0,0625 >> Em diferenças superiores a 30%

(área do avaliando)

Fator Padrão

Utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, mobília, áreas comuns e de lazer e outros.

Fator Depreciação

Fator utilizado para tratar diferenças de valor resultante das diferentes idades e estados de conservação de cada ativo comparado. Portanto aplicou-se um fator de depreciação considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente de modo a considerar a eventual depreciação e a obsolescência da edificação.

Fator Mobília

Este fator é usado para tratar as diferenças de valores dos comparáveis com e sem mobília.

Fator Vaga

Esse fator é utilizado para tratar das diferentes relações entre vagas de estacionamento por área privativa, entre os comparáveis e o imóvel avaliando. O fator final foi obtido a partir da somatória dos resultados dos fatores utilizados menos a quantidade total de fatores subtraída de uma unidade.

9. Outros passivos

No período de 01 de outubro a 31 de dezembro de 2025, o saldo do Fundo em relação a recebimento de valores de vendas de unidades ainda não escrituradas está assim demonstrado:

Descrição	2025
Recebimentos de Cyrela For You - Paraíso como adiantamento por futura venda de imóveis	2.293
Total	2.293

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

10. Política de distribuição de resultado

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o Fundo deve distribuir aos cotistas, no mínimo, 95% do lucro auferido em regime de caixa apurado com base em balanço semestral, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro. O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos cotistas, mensalmente, até o sexto dia útil do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados financeiramente.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No período de 01 de outubro a 31 de dezembro de 2025, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2025
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	4.237
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(4.052)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	185
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(726)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	239
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.355
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(343)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	710
Resultado mínimo a distribuir (95%)	675
	2025
Lucro distribuído no período	679
Pagamento de rendimentos	(446)
Saldo de rendimentos a pagar	233
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	95,59%

11. Obrigação por aquisição de imóveis

Conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, assinado em 19 de janeiro de 2024 entre Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário na qualidade de adquirente na época, Cyma 04 empreendimentos imobiliários Ltda. na qualidade de cedente, e Companhia Província de Securitização na qualidade de Cessionária e Securitizadora, todos os direitos creditórios oriundos das parcelas vincendas das locações dos empreendimentos Sabiá, Vila Mariana e For You, bem como a renda auferida das vendas de unidades são garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 469 série, no valor de R\$ 48.500, e a remuneração pela alavancagem é de IPCA + 9,50% a.a.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

A alavancagem por meio do CRI possibilitou a quitação do empreendimento, e a constituição dos fundos de reservas destinados aos custos de cartório, matrículas, ITBI, e todo mobiliário das unidades com mandato de renda.

Conforme aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, assinado em 03 de novembro de 2025, devido a Cisão Parcial ocorrida, foi alterado o adquirente para Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada e foram excluídos os direitos creditórios dos empreendimentos Sabiá e Vila Mariana, mantendo-se somente parcelas vincendas das locações e vendas do For You. Houve também a alteração da remuneração da alavancagem para IPCA + 10,20% a.a.

Conforme Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças firmado em 15 de dezembro de 2025, devido a Cisão Parcial realizada, foram excluídas das garantias os imóveis detidos pelo Fundo Cedente, restando apenas unidades do empreendimento do Fundo, localizado na Rua Apeninos, nº 973 e Rua Carneiro Dias, nº 427, 429, 441 e 445, São Paulo/SP. Objeto de matrícula nº 130.285 do 1º Registro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

O prazo da obrigação perdurará até o final da quitação completa do CRI, sendo que os pagamentos das parcelas mensais do CRI são realizados a partir de recursos obtidos pelas vendas de unidades do Fundo e, caso necessário, valores de locação, seguindo a cascata de pagamentos firmada, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável;
- (ii) Recomposição de Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iv) Pagamento da parcela mensal de Remuneração dos CRI, se aplicável;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (vi) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (vii) Pagamento de parcela de amortização ordinária dos CRI, se aplicável;
- (viii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima até o limite de 80% (oitenta por cento) do valor dos recursos dos Direitos Creditórios (Vendas) e Direitos Creditórios (Repasse) serão utilizados para amortização extraordinária compulsória dos CRI e os valores que excederem o limite aqui previsto serão integralmente liberados ao Adquirente, por meio de depósito na Conta do Fundo, em até 2 (dois) Dias Úteis;
- (ix) Devolução dos recursos excedentes oriundos dos Direitos Creditórios (Locação) para o Fundo.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

A composição de saldos a pagar com obrigações de aquisições de imóveis está representado por:

Descrição	2025
Saldo a pagar por imóveis adquiridos conforme Cisão Parcial do Fundo Rio Bravo Renda Residencial Fundo De Investimento imobiliário de Responsabilidade Limitada - Empreendimento Cyrela For You	18.395
Total	18.395

Curto Prazo	1.755
Longo Prazo	16.640

Movimentação do período	2025
Saldo inicial	19.720
(-) Amortizações	(1.452)
(-) Juros pagos	(446)
Juros a apropriar	449
Variação monetária a apropriar	124
Saldo final	18.395

12. Taxa de administração

O Fundo pagará à Administradora uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), a qual corresponde a 1,00% (um por cento) ao ano sobre: (a) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso o Fundo não acompanhe índice de mercado; ou (b) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, 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) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, observado o pagamento da Taxa de Gestão (conforme abaixo definida).

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 ("Taxa de Gestão").

No período de 01 de outubro a 31 de dezembro de 2025 o Fundo pagou, a título de Taxa de Administração, o valor de R\$ 231. No período findo em 31 de dezembro de 2025, o saldo a pagar de taxa de administrações é de R\$ 77.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

13. Patrimônio líquido

O Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2025, apresenta patrimônio líquido no montante de R\$ 92.150.

(a) Cotas integralizadas

No período findo em 31 de dezembro de 2025 as cotas integralizadas é representada pelo montante de R\$ 83.035, com gastos com colocação de cotas de R\$ 14, totalizando o montante líquido de R\$ 83.021, totalmente subscritas e integralizadas, representadas por 969.847 cotas.

(b) Emissão de cotas e amortização de cotas

Conforme o seu regulamento, o Fundo poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos por ato conjunto da Administradora e da Gestora, mediante aprovação dos cotistas. Enquanto não houver mais de uma classe, todas as referências à Classe deverão ser interpretadas como referência ao Fundo, e vice-versa. A deliberação conjunta da Administradora e da Gestora que criar nova(s) Classe(s) deverá prever nova versão do Regulamento, com a inclusão do(s) respectivo(s) Anexo(s), seu(s) Suplemento(s) e, se aplicável, seu(s) Apêndice(s). Na hipótese de criação de nova(s) Classe(s) por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora não haverá qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam a uma classe já existente no Fundo.

O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização de cotas; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada Subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração e Taxa de Gestão; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

14. Despesas financeiras

No período de 01 de outubro a 31 de dezembro de 2025 o Fundo pagou encargos financeiros sobre saldo devedor de obrigações por aquisição de imóveis como demonstrado:

Descrição	01/10 a 31/12/2025
Juros passivos	(449)
Variações monetárias passivas	(124)
Outras	(13)
Total	(586)

15. Gerenciamento de riscos

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a Administradora e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, *stress test*, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário.

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar da Administradora e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

16. Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do ticker RBFY11, e no período findo em 31 de dezembro de 2025 foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Mês	Valor da Cota
outubro	77,79
novembro	76,89
dezembro	71,00

(*) Fonte: B3. Cotação com base na última negociação de cada mês.

17. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo no mês de dezembro de 2025 foi o seguinte:

Período	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade do exercício (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2025	95,3707	95,0147	-0,3733%	0,7345%	0,3612%

A rentabilidade por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

18. Custódia dos títulos em carteira

As cotas de fundos de investimento são registradas no Brasil, Bolsa, Balcão B3 ou junto a seus administradores.

19. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

20. Divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui entre outros a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21. Tributação

Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas. O disposto acima aplicável ao Fundo.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- (i) pessoa física:
 - (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
 - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.
- (ii) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

22. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Oscilações das taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações contábeis, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações contábeis poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

23. Instrumentos Financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o DI (Depósito Interfinanceiro).

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

24. Hierarquia de mensuração pelo valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 Mensuração ao Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluso no Nível 2.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
	-	2.330	-
Cotas de fundo de investimento	-	-	77.820
Propriedade de investimento	-	2.330	77.820

25. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registra-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

26. Demandas judiciais

Anteriormente a Cisão Parcial, em 19 de junho de 2024 o Fundo cedente efetuou um depósito judicial via Mandado de Segurança referente a não exigibilidade do pagamento do ITBI pela cessão direta de unidades no valor de R\$ 305. Visto que a obrigação possui relação com a parcela cindida, o Fundo se tornou titular da demanda.

27. Transações com partes relacionadas

No período findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis Período de 01 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2025 foram registrados no resultado o valor de R\$ 73 em taxa de administração e R\$ 150 em taxa de gestão, sendo os seguintes saldos a pagar com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2025
Taxa de administração	24
Taxa de gestão	50
Total	74

28. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.