

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESP LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	30.647.758/0001-87
Data de Funcionamento:	16/12/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBGCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	2.167.957,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Papel Subclassificação: Híbrido Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Alves Guimarães, 1216, - Pinheiros - São Paulo- SP- 054100- 002	Telefones:	(11) 3509-0600
Site:	www.apexgroup.com/apex-brazil/	E-mail:	infolegal@apexgroup.com
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	03.864.607/0001-08	Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia SP	(11) 3509-6600
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	R. Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros -SP	(11) 3509-0600
1.3	Auditor Independente: BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES	18.596.945/0001-83	Rua Castilho, 392 - Brooklin - SP	(11) 3149-8161
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			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI_20E0896474_DU - BARI SEC	Benefícios Futuros	1.202.838,64	Capital

	CRI_21F0950009 - VIRGOSEC	Benefícios Futuros	3.766.776,53	Capital
	CRI_21F0968888 - VIRGOSEC	Benefícios Futuros	10.007.320,20	Capital
	CRI_21K0058017 - VIRGOSEC	Benefícios Futuros	12.151.942,96	Capital
	CRI_21L0905775 - OPEASEC	Benefícios Futuros	11.419.577,77	Capital
	CRI_21L0905775 - OPEASEC	Benefícios Futuros	3.000.618,43	Capital
	CRI_21L0905775 - OPEASEC	Benefícios Futuros	7.636.111,26	Capital
	CRI_22K1360944 - OPEASEC	Benefícios Futuros	4.582.231,45	Capital
	CRI_22K1360944 - OPEASEC	Benefícios Futuros	1.921.213,78	Capital
	CRI_23F1242736 - OPEASEC	Benefícios Futuros	3.000.334,40	Capital
	CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	Benefícios Futuros	13.438.443,00	Capital
	CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	Benefícios Futuros	14.994.000,00	Capital
	CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	Benefícios Futuros	1.994.120,62	Capital
	CRI_24H2216619 - CIA PROVINCIA DE SEC	Benefícios Futuros	8.384.409,61	Capital
	CRI_24J2484109 - PORTO5	Benefícios Futuros	1.000.468,41	Capital
	CRI_24J2484109 - PORTO5	Benefícios Futuros	4.000.492,42	Capital
	CRI_24J4921075 - VIRGOSEC	Benefícios Futuros	3.020.670,64	Capital
	CRI_24J4921075 - VIRGOSEC	Benefícios Futuros	1.268.416,58	Capital
	CRI_24L2170982 - BARI SEC	Benefícios Futuros	10.081.414,60	Capital
	CRI_24L2429377 - LEVERAGE CIA SEC	Benefícios Futuros	11.609.838,52	Capital
	CRI_25E1733963 - OPEASEC	Benefícios Futuros	3.000.000,00	Capital
	CRI_25E1733963 - OPEASEC	Benefícios Futuros	1.400.435,82	Capital
	CRI_25E1733963 - OPEASEC	Benefícios Futuros	2.000.123,85	Capital
	CRI_25E1733963 - OPEASEC	Benefícios Futuros	1.984.000,00	Capital
	CRI_25H4328913 - PLANTAS SAO PAULO SA	Benefícios Futuros	3.500.000,00	Capital
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 programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	No exercício social findo em 31/12/2025, o Fundo, foi apurado o lucro contábil no montante de R\$ 21.393.917,58			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Com a Selic acima de 13% ao longo de 2025 e o ciclo de flexibilização repetidamente postergado pela resistência inflacionária e pela deterioração fiscal, o custo de capital elevado funcionou como freio sistêmico ao dinamismo do setor imobiliário. FII's de papel se beneficiaram do carregamento, carteiras indexadas a IPCA+ e CDI+ entregaram retornos reais sem exigir exposição a risco operacional, mas o setor como um todo pagou o preço: com a taxa livre de risco pressionando o cap rate implícito, os FII's de tijolo ficaram com yields pouco atrativos em termos relativos, e o investimento em novos projetos perdeu viabilidade financeira na margem. O funding do crédito imobiliário aprofundou o problema pelo lado da oferta. A captação líquida negativa do SBPE (reflexo direto do diferencial de rentabilidade entre a poupança e os demais instrumentos de renda fixa) restringiu as linhas habitacionais a taxas reguladas e encareceu o crédito para os segmentos não cobertos pelo MCMV. O resultado foi um mercado travado por dois lados: demanda reprimida pelo custo do financiamento ao tomador e oferta contida pela inviabilidade dos lançamentos a taxas que remuneraram adequadamente o capital do incorporador. Para 2026, o vetor central continua sendo a duração do ciclo restritivo, especificamente por quanto tempo ele deve permanecer onde está.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	A gestora direcionará seus esforços à reciclagem e à manutenção dos ativos atualmente integrantes da carteria do Fundo, com foco na otimização do desempenho e na melhoria dos resultados.			
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		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	CRI_19K0981679 - VIRGOSEC	3.088.651,33		

CRI_20E0896474_DU - BARI SEC	777.997,89	SIM	0,00%
CRI_20E0896474_DU - BARI SEC	990.179,14	SIM	0,00%
CRI_20I0135149_DU5 - TRUE SEC	5.594.461,95	SIM	0,00%
CRI_20I0135149_DU5 - TRUE SEC	951.320,36	SIM	0,00%
CRI_20K0549411 - OPEASEC	3.610.394,27	SIM	0,00%
CRI_20K0866670 - VIRGOSEC	1.714.664,71	SIM	0,00%
CRI_21B0544455 - VIRGOSEC	1.316.614,14	SIM	0,00%
CRI_21E0517062 - TRUE SEC	5.728.480,29	SIM	0,00%
CRI_21F0568504 - VIRGOSEC	8.866.007,56	SIM	0,00%
CRI_21F0569265 - VIRGOSEC	265.093,88	SIM	0,00%
CRI_21F0569265 - VIRGOSEC	562.243,27	SIM	0,00%
CRI_21F0569265 - VIRGOSEC	139.924,79	SIM	0,00%
CRI_21F0569265 - VIRGOSEC	635.512,98	SIM	0,00%
CRI_21F0950009 - VIRGOSEC	3.310.671,19	SIM	0,00%
CRI_21F0950228 - VIRGOSEC	448.135,76	SIM	0,00%
CRI_21F0968888 - VIRGOSEC	967.157,98	SIM	0,00%
CRI_21F0968888 - VIRGOSEC	9.073.027,05	SIM	0,00%
CRI_21I0912120_DU - OURINVESTSEC	2.078.745,21	SIM	0,00%
CRI_21I0912120_DU - OURINVESTSEC	2.598.431,51	SIM	0,00%
CRI_21K0058017 - VIRGOSEC	11.689.466,36	SIM	0,00%
CRI_21L0905775 - OPEASEC	4.895.483,17	SIM	0,00%
CRI_21L0905775 - OPEASEC	2.520.441,24	SIM	0,00%
CRI_21L0905775 - OPEASEC	6.564.779,19	SIM	0,00%
CRI_22B0555782_DU2 - OURINVESTSEC	960.002,48	SIM	0,00%
CRI_22B0555800_DU2 - OURINVESTSEC	1.047.176,20	SIM	0,00%
CRI_22B0945202 - VIRGOSEC	1.710.294,87	SIM	0,00%
CRI_22K1360944 - OPEASEC	1.933.014,30	SIM	0,00%
CRI_22K1360944 - OPEASEC	4.610.376,53	SIM	0,00%
CRI_23F1242736 - OPEASEC	2.933.220,78	SIM	0,00%
CRI_23H1104566 - CANAL CIA DE SEC	3.840.991,53	SIM	0,00%
CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	1.118.386,14	SIM	0,00%
CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	13.436.764,28	SIM	0,00%
CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	1.855.015,47	SIM	0,00%
CRI_24H2216619 - CIA PROVINCIA DE SEC	8.491.448,55	SIM	0,00%
CRI_24J2484109 - PORTO5	6.026.871,68	SIM	0,00%
CRI_24J2484109 - PORTO5	998.451,74	SIM	0,00%
CRI_24J2484109 - PORTO5	3.973.717,39	SIM	0,00%
CRI_24J4921075 - VIRGOSEC	2.981.949,93	SIM	0,00%
CRI_24J4921075 - VIRGOSEC	2.981.949,93	SIM	0,00%
CRI_24J4921075 - VIRGOSEC	1.242.479,13	SIM	0,00%
CRI_24L2170982 - BARI SEC	10.006.024,86	SIM	0,00%
CRI_24L2429377 - LEVERAGE CIA SEC	11.467.361,19	SIM	0,00%
CRI_25E1733963 - OPEASEC	3.342.043,64	SIM	0,00%
CRI_25E1733963 - OPEASEC	1.433.736,72	SIM	0,00%
CRI_25E1733963 - OPEASEC	2.037.532,60	SIM	0,00%
CRI_25F2199910 - CIA PROVINCIA DE SEC	1.912.624,28	SIM	0,00%

	CRI_25H4328913 - PLANTAS SAO PAULO SA	3.499.999,98	SIM	0,00%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.			
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:			
	Rua Alves Guimarães nº 1.216, Bairro Pinheiros, Cidade de São Paulo Estado de São Paulo www.apexgroup.com/apex-brazil/			
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.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
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.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente ao maior valor entre o (i) mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais) ou (ii) os percentuais conforme Patrimônio Líquido do Fundo, descritos na tabela abaixo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE. Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo Taxa de Administração. Até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). 0,12% a.a. De R\$250.000.000,01 (duzentos e cinquenta milhões de reais e umcentavo) a R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).0,11% a.a. Acima de R\$ 350.000.000,01 (trezentos e cinquenta milhões de reais e um centavo). 0,10% a.a. O valor devido pela prestação dos serviços de escrituração de cotas será descontado da Taxa de Administração e pago nas mesmas condições previstas no caput do artigo acima.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	1.536.609,25	0,82%	1,07%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	Ernane Divino dos Santos Alves	Idade:	47
	Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	27499578852
	E-mail:	ernane.alves@apexgroup.com	Formação acadêmica:	Superior Completo
	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:	13/08/2025		
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		
Apex Holding Ltda	Desde 08/2025	Diretor Executivo Adm Fiduciária e Produtos	Administrador fiduciário		
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	7.871,00	1.587.924,00	73,24%	57,87%	15,37%
Acima de 5% até 10%	1,00	110.266,00	5,09%	0,00%	5,09%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%	1,00	469.767,00	21,67%	0,00%	21,67%
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
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.				
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.apexgroup.com/apex-brazil/				
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.				
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.				
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.				
	www.apexgroup.com/apex-brazil/				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Ana Carolina Ferracciu Coutinho Moura - CNPJ 082.603.027-05 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

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
----	---