

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESP LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	37.899.479/0001-50
Data de Funcionamento:	16/12/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBHYCTF005	Quantidade de cotas emitidas:	1.893.505,00
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, São Paulo/SP	(11) 3509-6655
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	R. Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05410-002	(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_21D0457416 - RBCAPITALSEC	Benefícios Futuros	5.854.016,20	Capital
	CRI_21L0823062 - VIRGOSEC	Benefícios Futuros	2.014.568,42	Capital
	CRI_23H1487992 - TRUE SEC	Benefícios Futuros	9.325.491,64	Capital
	CRI_24E3617805 - TRUE SEC	Benefícios Futuros	1.537.977,34	Capital
	CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	Benefícios Futuros	973.411,99	Capital
	CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	Benefícios Futuros	2.526.023,53	Capital
	CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	Benefícios Futuros	8.647.565,76	Capital
	CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	Benefícios Futuros	4.098.848,03	Capital
	CRI_24G2775710 - TRUE SEC	Benefícios Futuros	2.711.759,49	Capital
	CRI_24G2775710 - TRUE SEC	Benefícios Futuros	2.869.441,96	Capital
	CRI_24I2114236 - CANAL CIA DE SEC	Benefícios Futuros	5.502.828,21	Capital
	CRI_24K1606845 - OPEASEC	Benefícios Futuros	4.024.569,01	Capital
	CRI_24L3357433 - OPEASEC	Benefícios Futuros	2.986.060,33	Capital
	CRI_25E1733963 - OPEASEC	Benefícios Futuros	3.000.000,00	Capital
	CRI_25F8639835 - VIRGOSEC	Benefícios Futuros	2.501.956,73	Capital
	CRI_25I4729319 - LEVERAGE CIA SEC	Benefícios Futuros	1.401.069,47	Capital
	CRI_25K3757811 - OPEASEC	Benefícios Futuros	5.000.371,26	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\$ 27.388.997,31			
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. FIIs 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 FIIs 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			Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	
	FII GLPG CRI	1.485.566,11	SIM	0,00%
	FII RBCRI IV	2.041.384,14	SIM	0,00%
	FII URCA REN	266.910,00	SIM	0,00%
	CRI_13C0038450_DU10 - CIBRASEC	0,00	SIM	0,00%
	CRI_15I0187816_DU4 - CIBRASEC	1.553.441,54	SIM	0,00%

CRI_15I0187816_DU4 - CIBRASEC	439.805,52	SIM	0,00%
CRI_15I0187816_DU4 - CIBRASEC	871.541,22	SIM	0,00%
CRI_15I0187816_DU4 - CIBRASEC	1.170.124,79	SIM	0,00%
CRI_21D0457416 - RBCAPITALSEC	698.739,85	SIM	0,00%
CRI_21D0457416 - RBCAPITALSEC	5.653.440,66	SIM	0,00%
CRI_21E0517062 - TRUE SEC	5.728.480,29	SIM	0,00%
CRI_21H0891311 - OURINVESTSEC	229.397,41	SIM	0,00%
CRI_21L0285556_DU2 - TRUE SEC	12.012,73	SIM	0,00%
CRI_21L0285556_DU2 - TRUE SEC	65.895,12	SIM	0,00%
CRI_21L0285556_DU2 - TRUE SEC	30.440,04	SIM	0,00%
CRI_21L0285556_DU2 - TRUE SEC	26.241,42	SIM	0,00%
CRI_21L0823062 - VIRGOSEC	4.037.828,73	SIM	0,00%
CRI_21L0823062 - VIRGOSEC	2.140.945,15	SIM	0,00%
CRI_22B0555782_DU2 - OURINVESTSEC	6.240.016,17	SIM	0,00%
CRI_22B0555800_DU2 - OURINVESTSEC	6.806.645,34	SIM	0,00%
CRI_22E1285202 - TRUE SEC	1.087.491,26	SIM	0,00%
CRI_22E1285202 - TRUE SEC	10.738.244,12	SIM	0,00%
CRI_22E1285202 - TRUE SEC	484.197,18	SIM	0,00%
CRI_22E1285202 - TRUE SEC	488.102,00	SIM	0,00%
CRI_22E1285202 - TRUE SEC	501.768,86	SIM	0,00%
CRI_22I1293391 - TRUE SEC	2.947.870,80	SIM	0,00%
CRI_22I1293391 - TRUE SEC	1.473.935,40	SIM	0,00%
CRI_23F1242736 - OPEASECURITIZADORA	2.315.921,63	SIM	0,00%
CRI_23F1242736 - OPEASECURITIZADORA	787.371,36	SIM	0,00%
CRI_23F1242736 - OPEASECURITIZADORA	1.312.285,60	SIM	0,00%
CRI_23H1487992 - TRUE SEC	816.740,50	SIM	0,00%
CRI_23H1487992 - TRUE SEC	1.721.265,54	SIM	0,00%
CRI_23H1487992 - TRUE SEC	1.377.012,43	SIM	0,00%
CRI_23H1487992 - TRUE SEC	9.274.178,75	SIM	0,00%
CRI_23L2510335 - OPEASECURITIZADORA	928.004,41	SIM	0,00%
CRI_23L2510336 - OPEASECURITIZADORA	865.089,76	SIM	0,00%
CRI_23L2510336 - OPEASECURITIZADORA	1.787.375,54	SIM	0,00%
CRI_23L2510336 - OPEASECURITIZADORA	893.687,77	SIM	0,00%
CRI_24B1861489 - TRUE SEC	2.382.662,55	SIM	0,00%
CRI_24B1861489 - TRUE SEC	1.429.597,53	SIM	0,00%
CRI_24B1861489 - TRUE SEC	953.065,02	SIM	0,00%
CRI_24E2267881 - CIA PROVINCIA DE SEC	1.838.809,80	SIM	0,00%
CRI_24E2267881 - CIA PROVINCIA DE SEC	459.702,45	SIM	0,00%
CRI_24E2388811 - TRUE SEC	915.921,77	SIM	0,00%
CRI_24E2388811 - TRUE SEC	3.594.697,93	SIM	0,00%

	CRI_24E2388811 - TRUE SEC	895.043,47	SIM	0,00%
	CRI_24E2388811 - TRUE SEC	3.593.790,17	SIM	0,00%
	CRI_24E3617805 - TRUE SEC	6.198.482,93	SIM	0,00%
	CRI_24E3617805 - TRUE SEC	1.549.620,73	SIM	0,00%
	CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	143.382,83	SIM	0,00%
	CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	2.253.798,99	SIM	0,00%
	CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	7.632.447,73	SIM	0,00%
	CRI_24G1896218 - CIA PROVINCIA DE SEC	4.118.672,04	SIM	0,00%
	CRI_24G2775710 - TRUE SEC	3.522.954,52	SIM	0,00%
	CRI_24G2775710 - TRUE SEC	2.688.570,55	SIM	0,00%
	CRI_24G2775710 - TRUE SEC	2.873.989,21	SIM	0,00%
	CRI_24I2114236 - CANAL CIA DE SEC	5.507.010,53	SIM	0,00%
	CRI_24J2484109 - PORTO5	12.059.770,24	SIM	0,00%
	CRI_24K1606845 - OPEASECURITIZADORA	4.021.421,47	SIM	0,00%
	CRI_24L3357433 - OPEASECURITIZADORA	2.974.401,90	SIM	0,00%
	CRI_25E1733963 - OPEASECURITIZADORA	3.342.043,64	SIM	0,00%
	CRI_25F8639835 - VIRGOSEC	2.533.473,43	SIM	0,00%
	CRI_25I4729319 - LEVERAGE CIA SEC	1.403.210,88	SIM	0,00%
	CRI_25K3757811 - OPEASECURITIZADORA	4.223.169,00	SIM	0,00%
6.1	Critérios 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. A marcação de preço dos títulos de crédito privado (CRI) é feita na curva do papel.			
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:					
O valor da Taxa de Administração será equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"). A Administradora receberá por seus serviços o montante descrito na tabela abaixo, enquanto a Gestora, pela prestação dos serviços de gestão, receberá a diferença entre o valor devido para a Administradora e o valor da Taxa de Administração ("Taxa de Administração" e "Taxa de Gestão", respectivamente). Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo Taxa de Administração Até R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). 0,12% a.a. De R\$ 250.000.000,01 (duzentos e cinquenta milhões de reais e um centavo) a 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). 0,11% a.a. Acima de R\$ 350.000.000,01 (trezentos e cinqüentam milhões de reais um centavo). 0,10% a.a. Parágrafo 1º. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora, desde que o somatório dessas parcelas, descontados os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração. Parágrafo 2º. A prestação dos serviços de escrituração de cotas, no valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, está inclusa na Taxa de Administração. Parágrafo 3º. As remunerações previstas no Capítulo XI devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
1.659.423,85		0,95%		1,13%	
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	3.380,00	580.455,00	30,66%	26,00%	4,66%
Acima de 5% até 10%					

Acima de 10% até 15%					
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	1.313.050,00	69,34%		69,34%

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