



# Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Relatório Gerencial – CRFF11

OUTUBRO 2025



**RIO BRAVO**

**CAIXA** Asset

# ÍNDICE NAVEGÁVEL

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Informações sobre o Fundo        | 03 |
| Principais Números               | 04 |
| Mensagem do Gestor ao Investidor | 05 |
| Guidance e Movimentações         | 07 |
| Perspectiva de Upside            | 08 |
| Resultado e Distribuição         | 09 |
| Desempenho da Cota e Volume      | 11 |
| Performance por Setor            | 12 |
| Carteira do Fundo                | 13 |

# INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

## DADOS CADASTRAIS

**CNPJ** • 31.887.401/0001-39

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**GESTOR** • CAIXA Asset

**CO-GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**CUSTODIANTE e ESCRITURADOR** • Oliveira Trust

**ADMINISTRADOR** • Caixa Econômica Federal

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** • 1,15% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 57.271.338,71 (ref. outubro/2025)

**INÍCIO DO FUNDO** • 18/04/2019

**QUANTIDADE DE COTAS** • 690.040

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 1.214 (ref. setembro/2025)

## CLIQUE E ACESSE

REGULAMENTO DO FUNDO

CADASTRE-SE NO MAILING

AVALIE O RELATÓRIO

## ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para: 

- Informações sobre nossos fundos
- Informes de rendimentos
- Atualizações cadastrais
- Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- Acesso direto ao time de RI



# PRINCIPAIS NÚMEROS

R\$ 83,00  
Patrimônio Líquido/cota

R\$ 74,35  
Fechamento do Mês

9,8%  
*Dividend Yield*<sup>1</sup> anualizado

24,92  
Volume médio diário  
negociado (R\$ mil)

R\$ 57,27 milhões  
Patrimônio Líquido

R\$ 51,30 milhões  
Valor de Mercado

0,90  
P/VP

11,08%  
Retorno dos últimos  
12 meses<sup>2</sup>  
(Cota Patrimonial)

8,76%  
Retorno dos últimos  
12 meses<sup>3</sup>  
(Cota a Mercado)

<sup>1</sup>Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos\*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

<sup>2</sup>Considera cota patrimonial ajustada.

<sup>3</sup>Considera cota mercado ajustada aos dividendos.





# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

## Cenário Doméstico

### **Fiscal e inflação:**

No início do mês de outubro, a Câmara dos Deputados aprovou por unanimidade a isenção de IR para rendimentos mensais de até R\$5.000, além de um desconto no IR para os contribuintes que ganham entre R\$5.000 e R\$7.350. O projeto prevê uma compensação para a renúncia fiscal, incluindo: (i) a criação de um imposto mínimo progressivo de até 10% sobre rendas anuais superiores a R\$600 mil e (ii) uma taxação de lucros e dividendos enviados ao exterior. O texto ainda precisa ser aprovado pelo Senado para valer para o ano que vem, mas o mercado já projeta efeitos expansionistas sobre a economia, uma vez que a isenção tende a impulsionar o consumo nas faixas de renda mais baixas.

Ainda no campo fiscal, a MP nº 1.303/2025 perdeu a sua validade em outubro, elevando o risco para as contas públicas. A estimativa de impacto para 2026 é próxima a R\$20bi, e o governo deverá buscar fontes alternativas para compensar essa perda no orçamento do próximo ano.

As expectativas de inflação continuaram apresentando um recuo em outubro: O Boletim Focus apontou uma redução das expectativas de inflação para todos os horizontes até 2028. A inflação de setembro registrou alta de 0,48%, revertendo a deflação de -0,11% de agosto. Ainda assim, o resultado veio abaixo das expectativas do mercado de 0,55%. No curto prazo, os dados de inflação seguem se beneficiando pela apreciação cambial, que tem favorecido o arrefecimento de itens sensíveis ao câmbio, como os alimentos e bens industriais. A inflação de serviços segue apresentando resistência, diante de um mercado de trabalho aquecido e um nível de renda elevado.

### **Atividade econômica e mercado de trabalho:**

Após três quedas mensais consecutivas, O IBC-Br - indicador considerado como uma prévia do PIB - registrou alta de 0,40% em agosto, mas veio abaixo das expectativas do mercado. No acumulado dos últimos 12 meses, o indicador apresentou uma retração, acumulando alta de 3,24%. A economia permanece aquecida, mas tem apresentado uma trajetória de desaceleração gradual neste segundo semestre, em meio aos efeitos de uma política monetária mais restritiva.

A taxa de desemprego se manteve estável em setembro, encerrando o terceiro trimestre do ano em 5,6% - a menor taxa já registrada na série histórica da Pnad Contínua (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios). A remuneração dos trabalhadores apresentou avanço em relação ao trimestre anterior, o que reforça um mercado de trabalho bastante aquecido.

## Cenário Externo

### **EUA:**

Após o Congresso não chegar a um acordo até o final de setembro sobre o projeto orçamentário de 2026, houve uma paralisação do governo americano, ou “*shutdown*”. A paralisação já completou um mês inteiro, e o ponto central do conflito é a exigência dos democratas de uma manutenção de subsídios federais que ajudam a reduzir custos de plano de saúde aos americanos. A paralisação suspendeu pagamentos a diversos servidores e interrompeu parte dos serviços públicos, de forma que o Escritório de Orçamento do Congresso aponta um impacto de redução permanente na produção da economia de pelo menos US\$ 7bi.

A paralisação aconteceu em um mês de decisão de política monetária pelo Fed, que está muito dependente dos dados de inflação e emprego para realizar prognósticos. Mesmo não tendo a divulgação dos dados do mercado de trabalho de setembro (Payroll), o Fed optou por cortar o juro em 0,25p.p., levando-o para a faixa de 3,75% a 4,00% a.a.. A decisão era esperada pelo mercado, mas não foi unânime entre os membros e diminuiu a confiança do mercado sobre um novo corte de juros em dezembro.



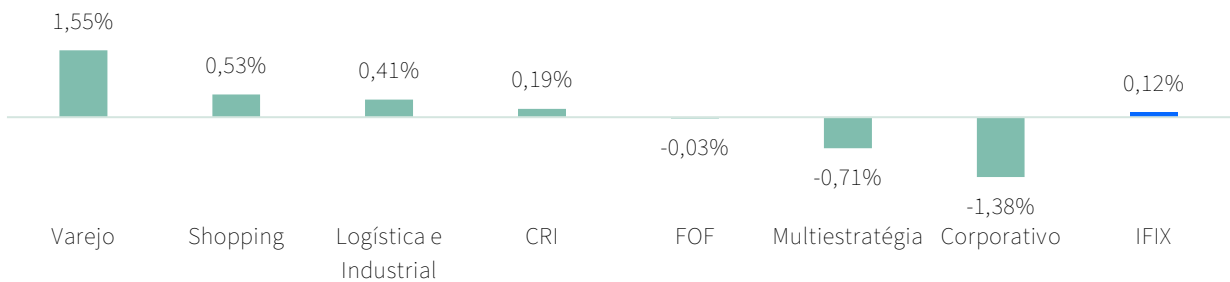
# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

O CPI (Índice de Preços ao Consumidor) de setembro veio abaixo do esperado, avançando 0,3% e acumulando uma alta nos últimos 12 meses de 3,0%. O dado gerou um alívio no mercado e corroborou a decisão do Fed em cortar o juro. Apesar disso, o mercado segue atento aos dados de inflação, porque o impacto das tarifas sobre os preços deve vir de forma gradual, uma vez que muitas empresas acabaram acumulando estoques antes das medidas entrarem em vigor.

## Mercado de Fundos Imobiliários

Em outubro, o IFIX registrou uma alta de 0,12%, renovando a sua máxima histórica ao encerrar o mês aos 3.593,58 pts. A alta foi impulsionada pelos fundos de CRI e fundos de tijolo, sobretudo por FIIs do segmento de varejo.

Retorno por Setor do IFIX - Outubro 2025

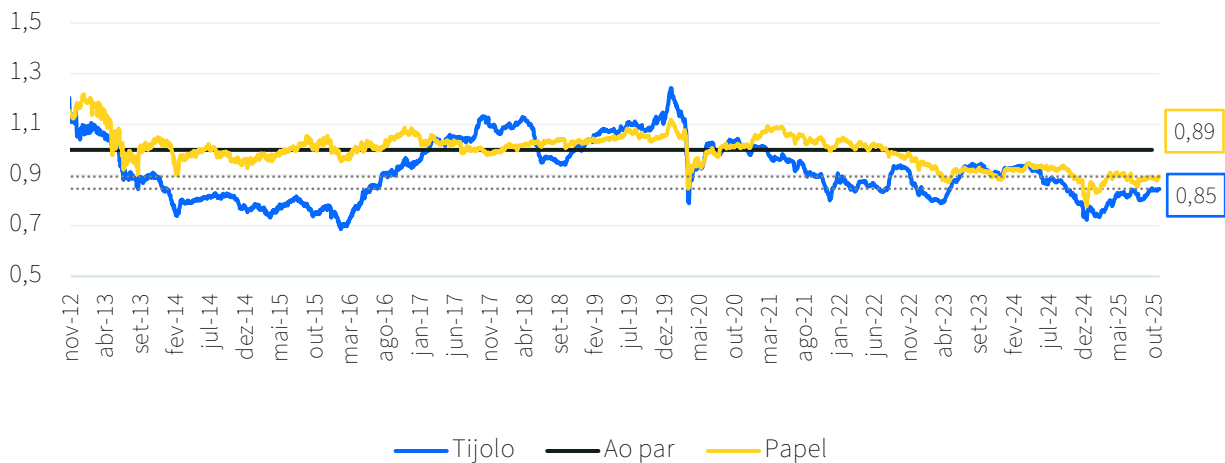


Ao longo do mês, o índice apresentou retração, acumulando uma queda até a terceira semana de -0,30%. Esse desempenho refletiu a abertura da curva de juros real nas primeiras semanas, em meio a um cenário fiscal e político ainda marcado por incertezas.

Ao final do mês, a curva de juros fechou, diante dos dados da prévia da inflação mensal de outubro e o CPI de setembro dos Estados Unidos, que vieram abaixo do esperado. O mercado projeta um início do ciclo de corte de juros em 2026, o que tem favorecido a performance dos fundos imobiliários, uma vez que o mercado tende a antecipar movimentos esperados após o início do ciclo de afrouxamento monetário.

O IFIX acumula uma alta expressiva no ano, de 15,32%. Até o momento, o resultado tem sido puxado pelo desempenho dos fundos imobiliários de tijolo, que passaram a apresentar uma maior alta no segundo semestre do ano. Ainda assim, os FIIs seguem negociando com descontos expressivos frente ao VP no mercado secundário. Os fundos de tijolo são os que negociam com os maiores níveis de deságio, apresentando um potencial de *upside* relevante, sobretudo diante da expectativa de um início do ciclo de corte de juros no ano que vem.

P/BV FIIs de Tijolo vs Papel

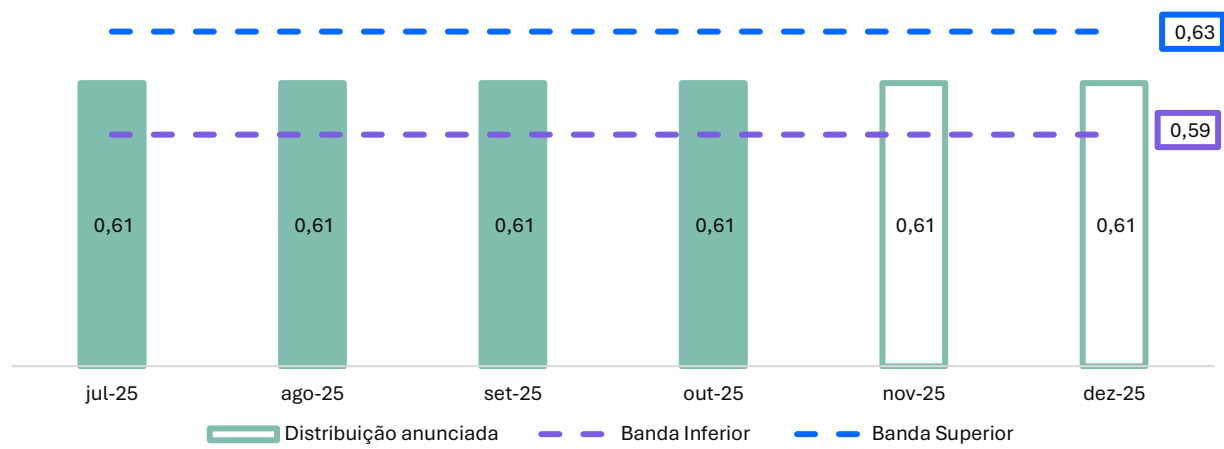


# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

## Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

No mês, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II distribuiu proventos de R\$ 0,61/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 9,8% .

A reserva de resultado do fundo no semestre é de R\$0,16/cota , o que traz um conforto adicional para as distribuições dos próximos meses. Abaixo, compartilhamos um *guidance* da distribuição desse semestre, que está condicionado às condições de mercado e ao desempenho operacional dos ativos do fundo. É importante ressaltar que o *guidance* não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura.



A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, estando a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores. A legislação vigente impõe uma distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa.

## Estratégia do Fundo

O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II conta com uma alocação majoritária em FIIs de tijolo, de 54% PL, seguida por FIIs de CRI de 41,2% PL e FOFs, de 4,8%PL . Nesse momento, temos priorizado aumentar a alocação do Fundo em FIIs de recebíveis imobiliários middle grade e high grade. Além disso, seguimos analisando oportunidades em fundos de tijolo e FOFs com viés de ganho de capital.

## Movimentações

Em outubro, continuamos aumentando a exposição do fundo ao segmento de recebíveis imobiliários. Investimos em XP Crédito Imobiliário (XPCI11) e RBR Rendimento High Grade (RBRR11), fundos que possuem carteiras de CRIs majoritariamente indexadas ao IPCA.

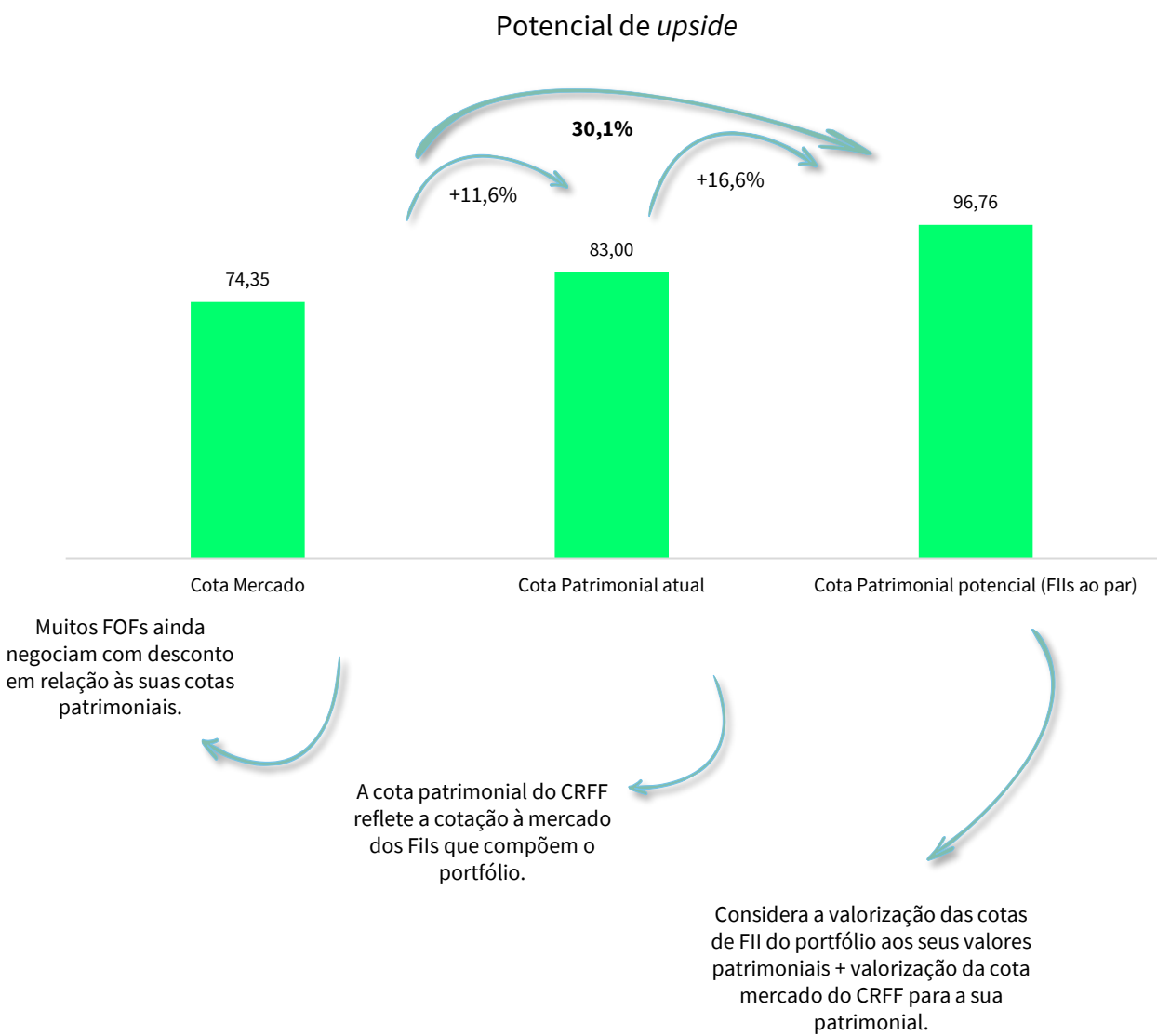
Para fazer frente aos investimentos, realizamos um desinvestimento parcial de Guardian Real Estate (GARE11) e Vinci Offices (VINO11), totalizando um montante de vendas de R\$1,4MM.

Além disso, no mês houve a integralização do Pátria Imobiliário FOF (HGFF11) no Pátria Securities (PSEC11). Com isso, a nossa antiga posição em HGFF11 foi convertida em cotas do PSEC11.



# PERSPECTIVA DE UPSIDE

A cota patrimonial do CRFF11 reflete a cotação à mercado de seus FIIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do CRFF11 apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização<sup>1</sup>.



<sup>1</sup>Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

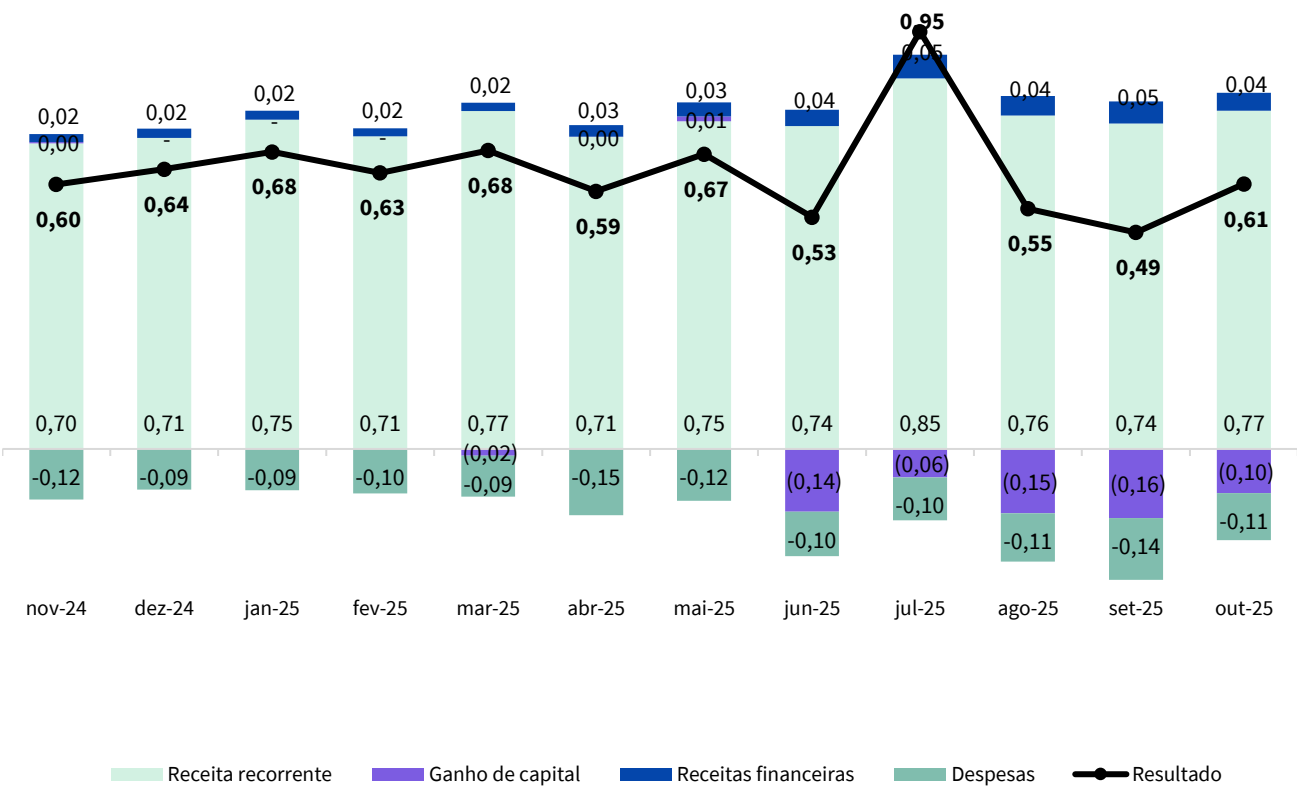




# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

| DRE                               | ago-25   | set-25   | out-25  | 2025      | 12 meses  |
|-----------------------------------|----------|----------|---------|-----------|-----------|
| Rendimentos de FII                | 525.810  | 513.131  | 533.328 | 5.219.298 | 6.192.055 |
| Alienação de Cotas de FII (Bruto) | -101.687 | -109.279 | -68.822 | -427.300  | -425.539  |
| Receitas Financeiras              | 30.770   | 34.982   | 28.410  | 238.903   | 266.399   |
| Outras Receitas                   | 0        | 0        | 0       | 149.384   | 149.384   |
| Despesas                          | -76.048  | -97.448  | -74.007 | -773.048  | -916.824  |
| Resultado <sup>1</sup>            | 378.845  | 341.387  | 417.910 | 4.407.236 | 5.265.474 |
| Rendimentos Distribuídos          | 420.924  | 420.924  | 420.924 | 4.209.244 | 5.051.093 |
| Resultado por Cota                | 0,55     | 0,49     | 0,61    | 6,39      | 7,63      |
| Rendimento por Cota               | 0,61     | 0,61     | 0,61    | 6,10      | 7,32      |
| Resultado Acumulado por Cota      | -0,06    | -0,12    | 0       | 0,29      | 0,33      |

Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



DISTRIBUIÇÃO E VOLUME

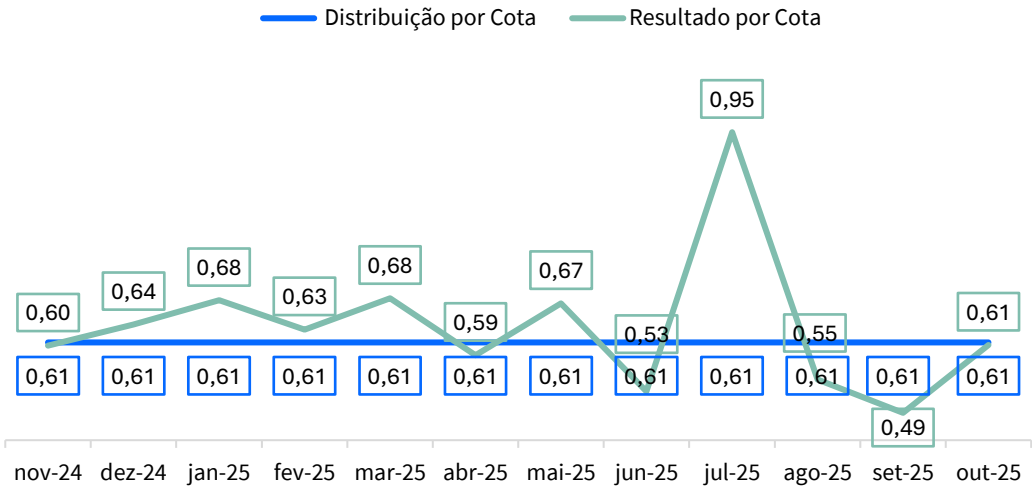
| ANO  | JAN  | FEV  | MAR  | ABR   | MAI   | JUN   | JUL  | AGO   | SET   | OUT  | NOV  | DEZ  |
|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|------|------|------|
| 2023 | 0,61 | 0,61 | 0,61 | 0,61  | 0,61  | 0,63  | 0,63 | 0,63  | 0,63  | 0,64 | 0,64 | 0,65 |
| 2024 | 0,61 | 0,61 | 0,61 | 0,62  | 0,62  | 0,62  | 0,61 | 0,62  | 0,62  | 0,61 | 0,61 | 0,61 |
| 2025 | 0,61 | 0,61 | 0,61 | 0,61  | 0,61  | 0,61  | 0,61 | 0,61  | 0,61  | 0,61 |      |      |
| Δ¹   | 0,0% | 0,0% | 0,0% | -1,6% | -1,6% | -1,6% | 0,0% | -1,6% | -1,6% | 0,0% |      |      |

Distribuição por cota

R\$ 0,61

(Anunciado: 03/11 Pago: 12/11)

Linearização da distribuição



|                               | out-25     | 2025          | 12 meses      |
|-------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Volume Negociado              | 523.422,48 | 15.884.149,67 | 19.083.783,72 |
| Volume Médio Diário Negociado | 24.924,88  | 79.025,62     | 79.848,47     |
| Giro (% de cotas negociadas)  | 1,04%      | 34,25%        | 41,17%        |
| Presença em Pregões           | 91%        | 95%           | 96%           |

|                     | out-25        | dez-24        | 12 meses      |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Valor da Cota       | 74,35         | 65,07         | 75,91         |
| Quantidade de Cotas | 690.040       | 690.040       | 690.040       |
| Valor de Mercado    | 51.304.474,00 | 44.900.902,80 | 52.380.936,40 |

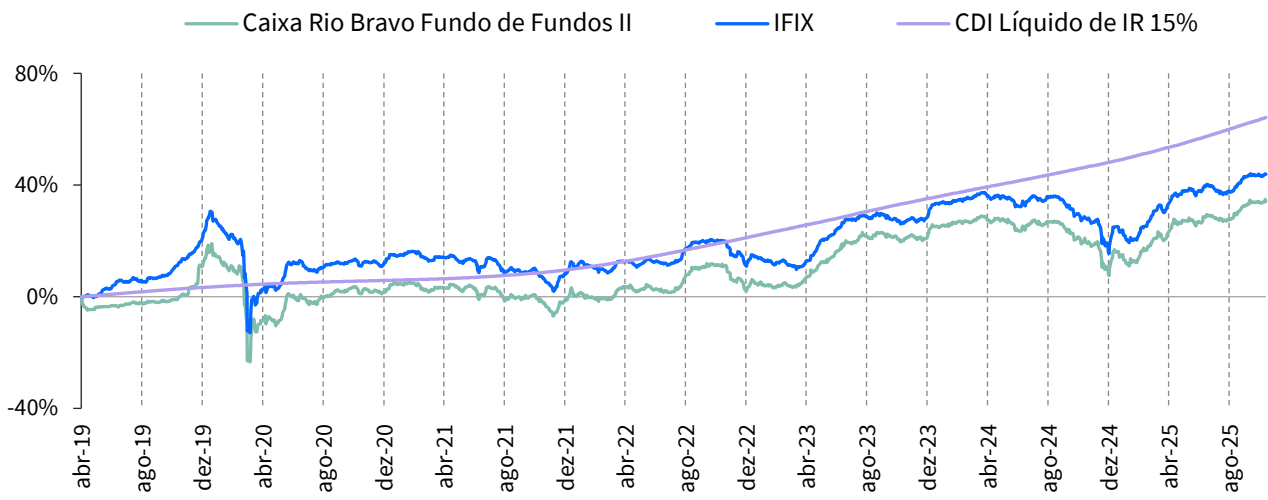
¹Comparação entre os anos 2025 e 2024.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

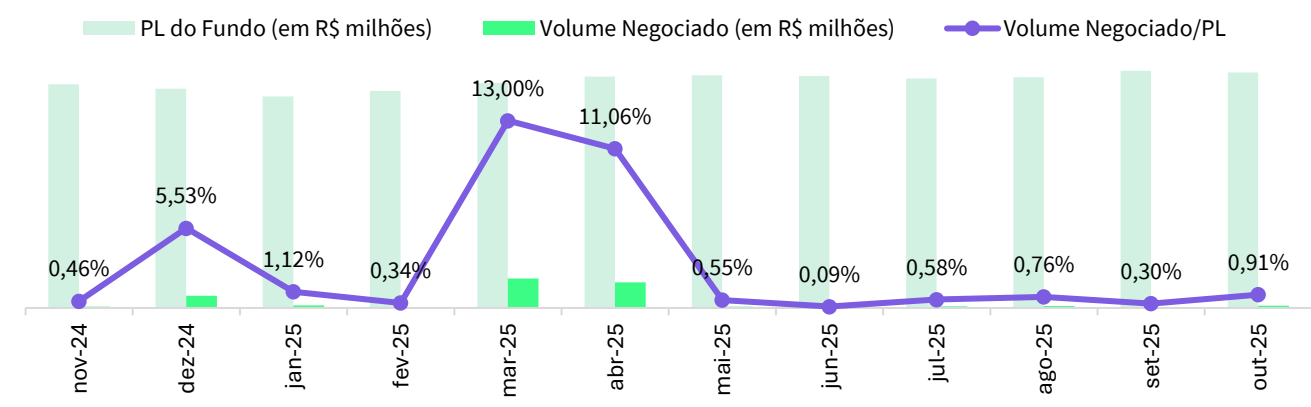
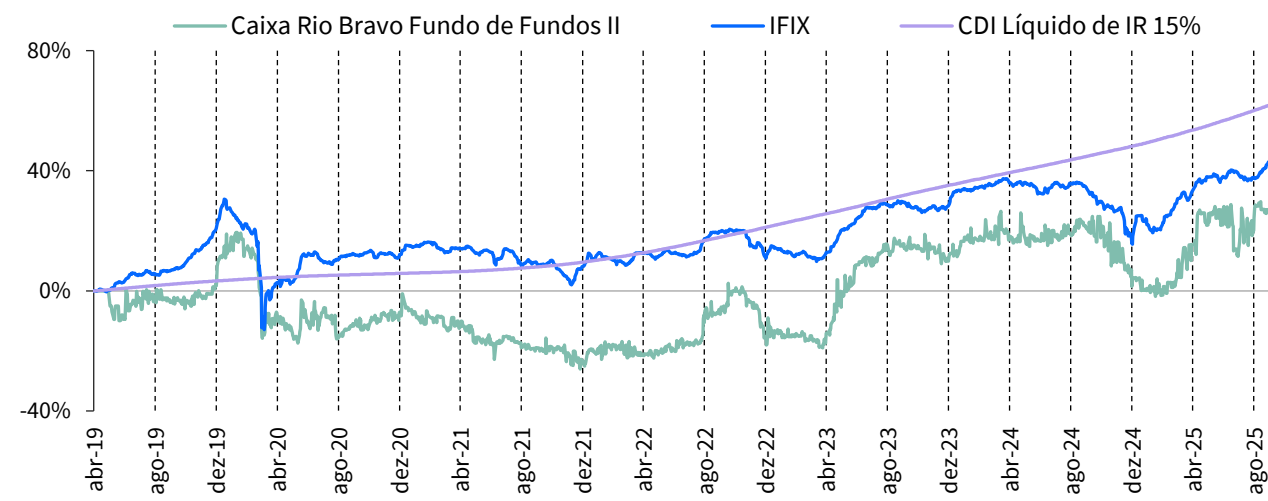


# DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Retorno - Cota Patrimonial



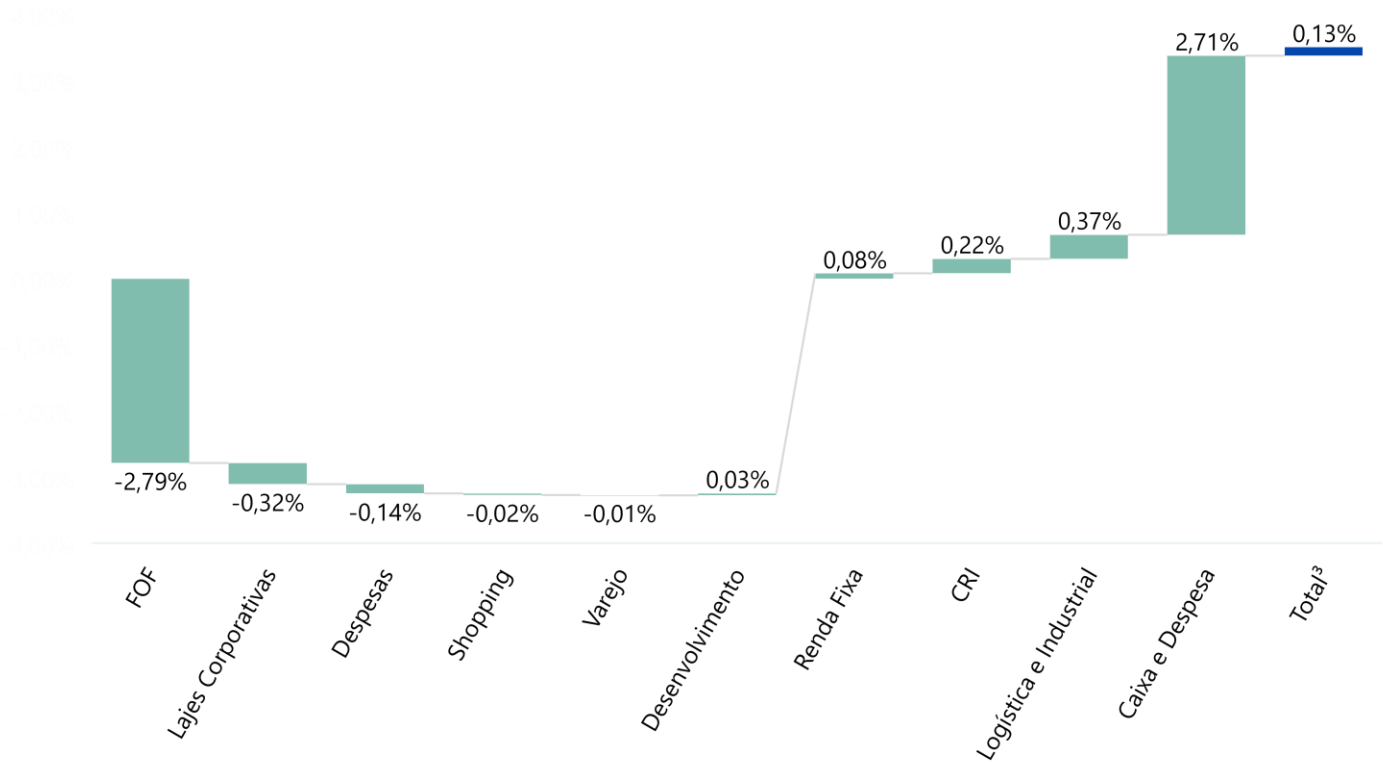
Retorno - Cota Mercado



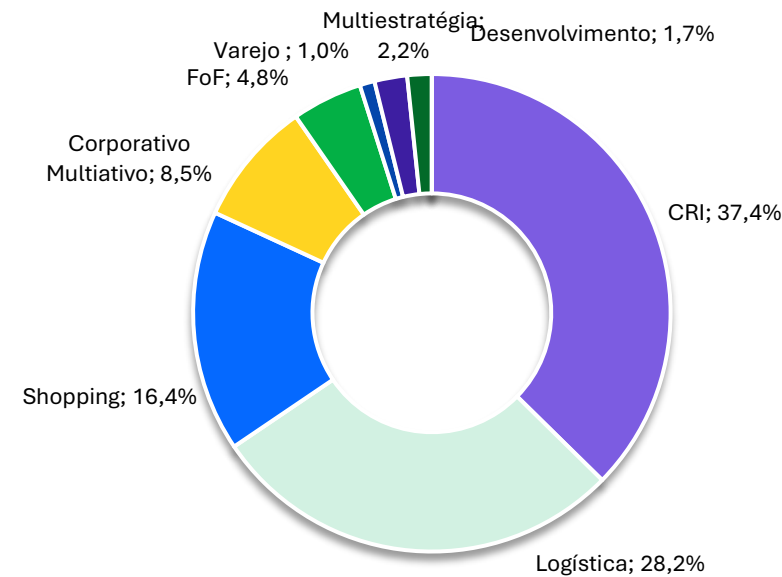
Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: 18/abr/2019 até último dia útil de outubro/2025.

# DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA

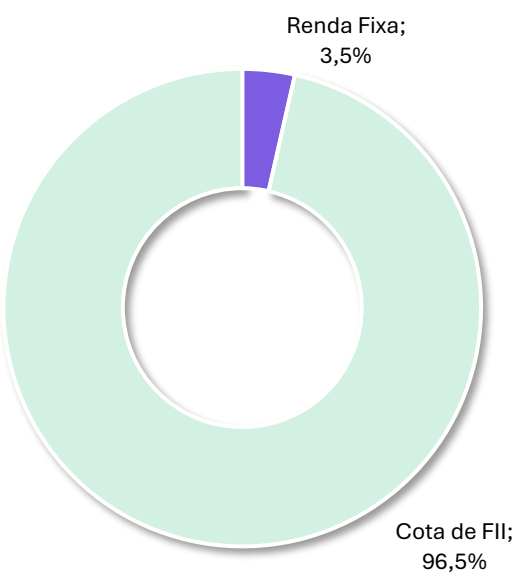
Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Alocação por Setor de FII<sup>1</sup>



Alocação por Classe de Ativos<sup>2</sup>

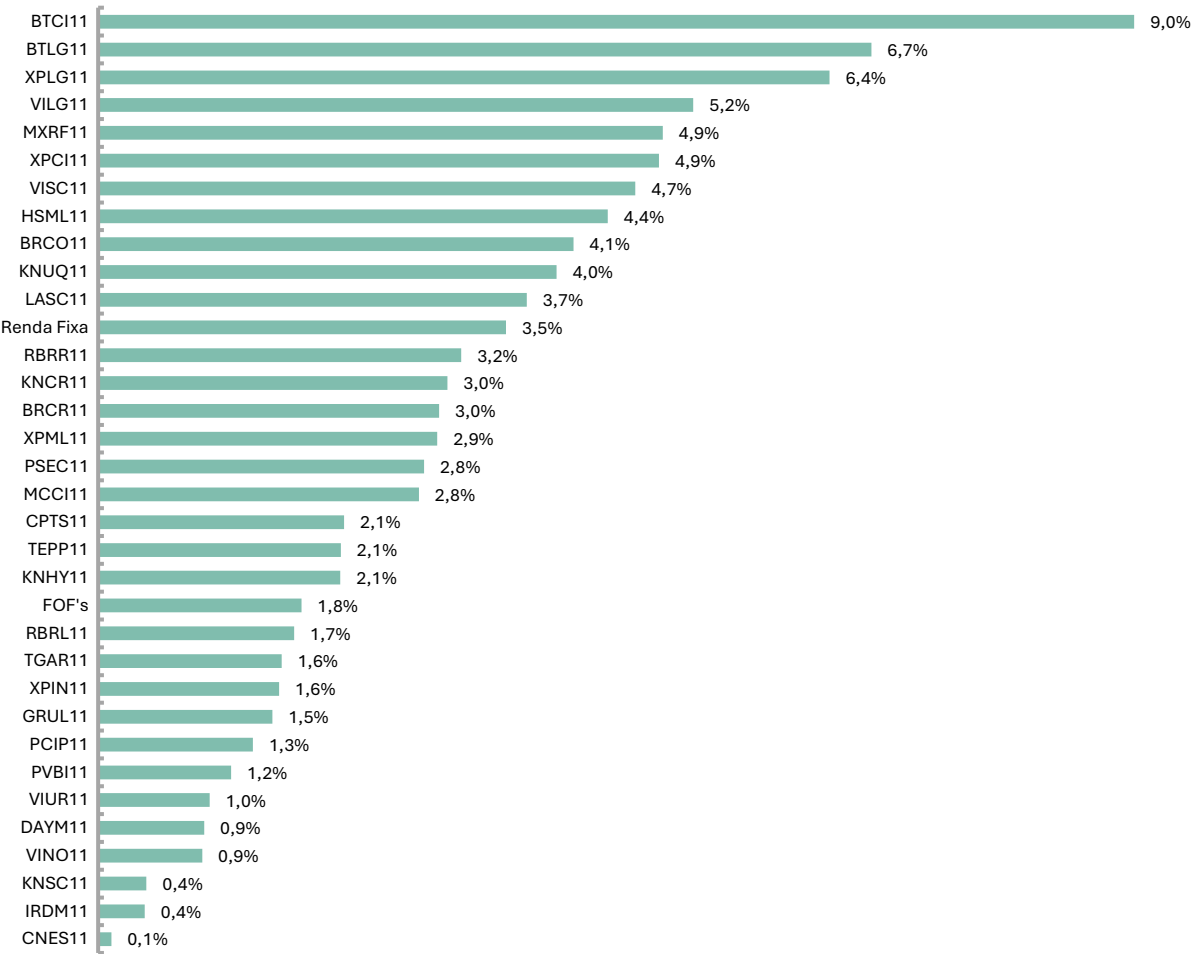


<sup>1</sup> A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII.  
<sup>2</sup> A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.  
<sup>3</sup> Refere-se a performance da cota patrimonial ajustada ao dividendo distribuído no mês.

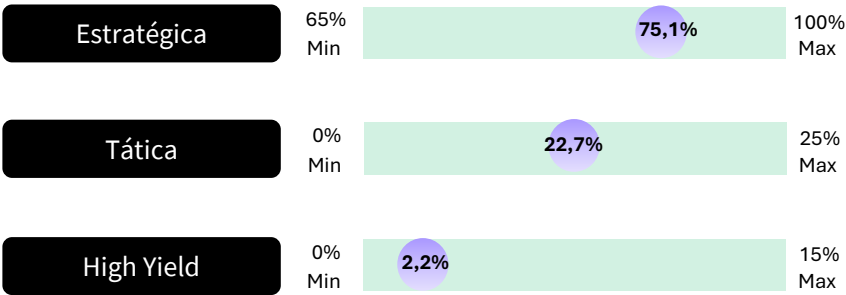


# CARTEIRA DO FUNDO

Alocação da Carteira<sup>1</sup>



Target de Alocação por Estratégia<sup>2</sup>



<sup>1</sup> A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.

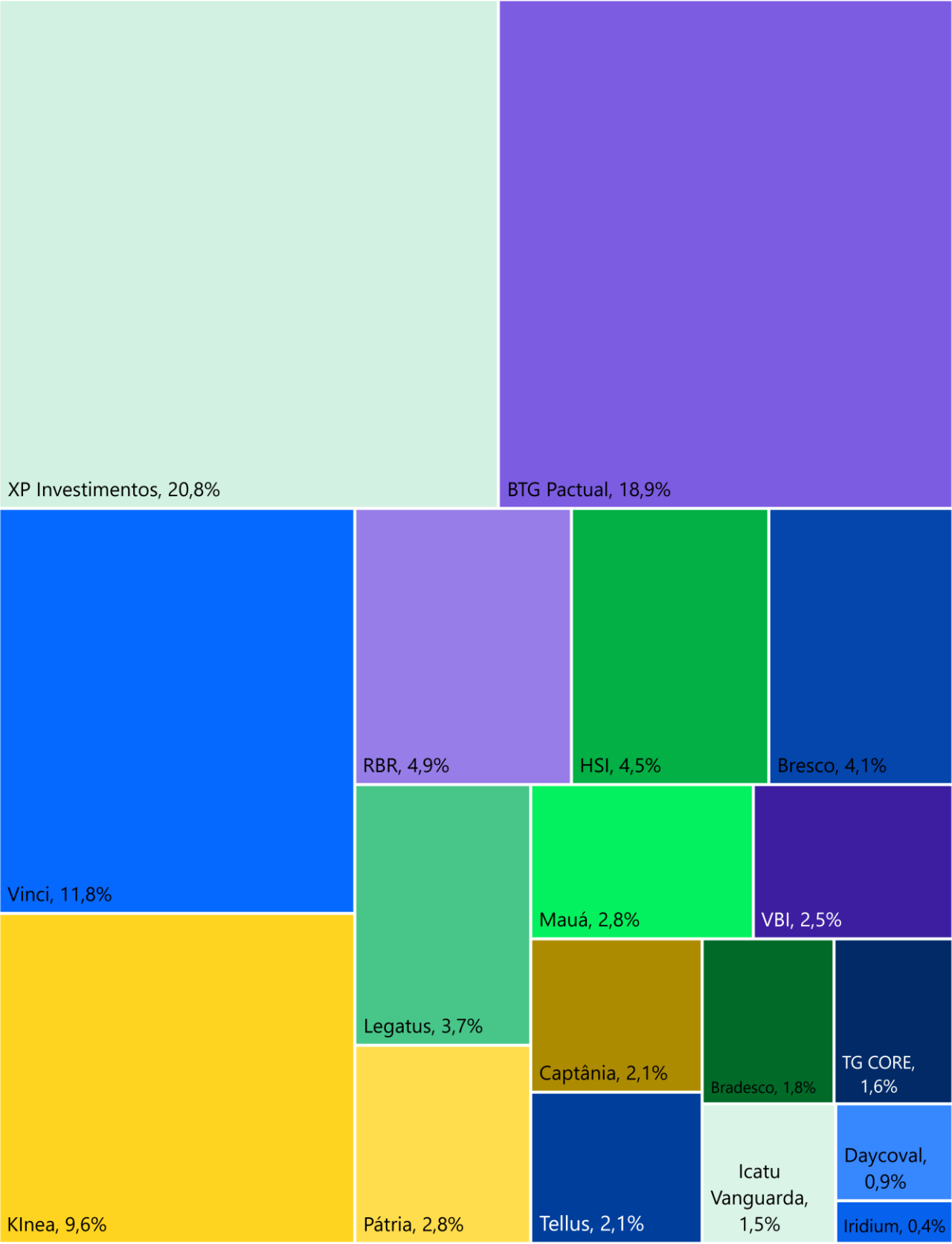
<sup>2</sup> Considera o montante investido em cotas de FII.

Em abril, fizemos uma reavaliação das estratégias de cada FII do CRFF11, o que ocasionou uma alteração dos percentuais totais que o fundo possui em posições estratégicas, táticas e high yield. A reavaliação leva em consideração o horizonte de investimento pretendido em cada estratégia, assim como a qualidade da carteira do fundo.





# CARTEIRA DO FUNDO



Os percentuais de alocação por gestor são calculados sobre o patrimônio líquido do fundo .





### **Relações com Investidores**

11 3509 6600

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

[gefes02@caixa.gov.br](mailto:gefes02@caixa.gov.br)

### **Ouvidoria**

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

0800-722-9910



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva das gestoras, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual das gestoras. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento das gestoras, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade das gestoras, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • As gestoras não são responsáveis por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.