



Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Relatório Gerencial – CRFF11

JANEIRO 2026



RIO BRAVO

CAIXA Asset

ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Principais Números	04
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Guidance e Movimentações	09
Perspectiva de Upside	10
Resultado e Distribuição	11
Distribuição e Volume	12
Desempenho da Cota	13
Carteira do Fundo	14

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\$ 60.138.241,01 (ref. janeiro/2026)

INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019

QUANTIDADE DE COTAS • 690.040

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 1.198 (ref. dezembro/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\$ 87,15
Patrimônio Líquido/cota

R\$ 76,00
Fechamento do Mês

9,9%
*Dividend Yield*¹ anualizado

7,56
Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

R\$ 60,14 milhões
Patrimônio Líquido

R\$ 52,44 milhões
Valor de Mercado

0,87
P/VP

27,88%
Retorno dos últimos
12 meses²
(Cota Patrimonial)

34,82%
Retorno dos últimos
12 meses³
(Cota a Mercado)

¹Yield 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).

²Considera cota patrimonial ajustada.

³Considera cota mercado ajustada aos dividendos.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Cenário Doméstico

Fiscal e inflação

A inflação encerrou o ano de 2025 em 4,26%, abaixo do teto da meta de 4,50%. Ao longo do ano, o componente de alimentos foi o que mais contribuiu para a desaceleração do índice, diante da queda do dólar e recuo no preço de algumas commodities. Em contrapartida, a inflação de serviços seguiu acentuada, registrando alta de 6,01%. A resiliência do mercado de trabalho tem pressionado o indicador, e este continuará sendo um componente importante de acompanhamento do Banco Central (BC) para as decisões de política monetária.

Ao final do mês de janeiro, o Copom manteve a taxa de juros em 15,00% a.a., em linha com o esperado pelo mercado. O comunicado veio com um tom mais “dovish” (suave), indicando um início da flexibilização da política monetária em março de 2026.

No campo fiscal, o resultado primário do governo em 2025 apresentou um déficit de R\$61,7Bi. Ainda assim, a meta fiscal foi considerada cumprida, pois seu o cálculo exclui diversas despesas, como os precatórios. A meta previa um limite inferior de déficit de R\$31Bi ou 0,25% do PIB, sendo que aproximadamente R\$48,7Bi foram desconsiderados na apuração do cálculo. Apesar do cumprimento formal da meta, o déficit apresentou um aumento significativo em relação ao ano de 2024 (+32,3% em termos reais), o que acende um sinal de alerta para a trajetória da dívida pública.

Atividade econômica e mercado de trabalho

Em janeiro, houve a divulgação do IBC-Br de novembro de 2025, indicador considerado como uma “prévia” do PIB. A economia apresentou um crescimento de 0,68%, após a desaceleração observada em setembro e outubro. A alta veio acima das expectativas, e foi influenciada principalmente pelo desempenho positivo do setor de serviços (+0,6%) e indústria (+0,8%). Ainda assim, temos uma expectativa de que o PIB apresente um crescimento de 2,1% em 2025, o que representa uma desaceleração frente ao crescimento de 2024, de 3,3%.

O mercado de trabalho apresentou resiliência em dezembro. A taxa de desemprego caiu para 5,1%, menor nível da série histórica desde 2012. Comparativamente ao ano de 2024, o rendimento médio real dos trabalhadores apresentou alta de 5,7% em 2025, o que tem sustentado a atividade econômica e tem exercido pressão principalmente sobre a inflação de serviços.

Cenário Externo

EUA

Nos Estados Unidos, o relatório de emprego não agrícola (Payroll) de dezembro apontou a criação de 50.000 vagas de trabalho, resultado abaixo da expectativa do mercado. Além disso, houve uma revisão para baixo do número de vagas em novembro, reforçando a leitura de que o mercado de trabalho americano vem perdendo fôlego, especialmente diante de políticas mais agressivas de comércio e de imigração adotadas pelo governo.

Os índices de preços ao produtor (PPI) e ao consumidor (CPI) de dezembro vieram em linha com as expectativas, registrando altas de 0,5% e 0,3%, respectivamente. Ainda assim, o CPI acumulou variação de 2,7% em 2025, acima da meta de 2,0% perseguida pelo Federal Reserve. Diante desse contexto, em janeiro o Fed decidiu manter a taxa básica de juros dos EUA na faixa de 3,50% a 3,75% a.a.. Em comunicado, o FOMC reiterou que seguirá adotando uma postura mais dependente de dados para realizar eventuais ajustes na política monetária americana.

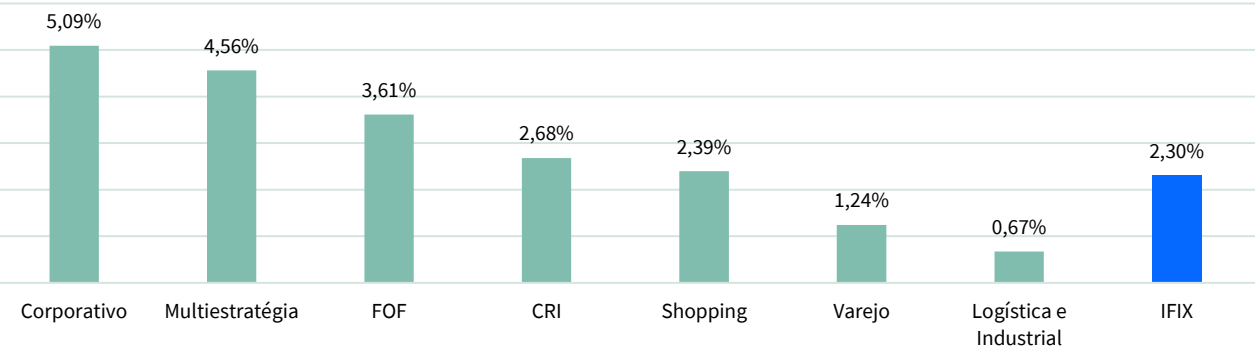


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Mercado de Fundos Imobiliários

Em janeiro, o IFIX apresentou alta de 2,3%, acumulando um retorno de 28,9% nos últimos doze meses. Os segmentos que mais contribuíram para a performance do índice nesse mês foram os FIs corporativos (+5,1%), seguido pelos FIs multiestratégia (+4,6%) e os FOFs imobiliários (+3,6%).

Retorno do IFIX por setor - Janeiro 2026



Mesmo com a alta dos últimos doze meses, diversos fundos imobiliários seguem negociando no mercado secundário com descontos expressivos comparado aos seus valores patrimoniais, o que representa uma oportunidade de alocação visando ganho de capital.

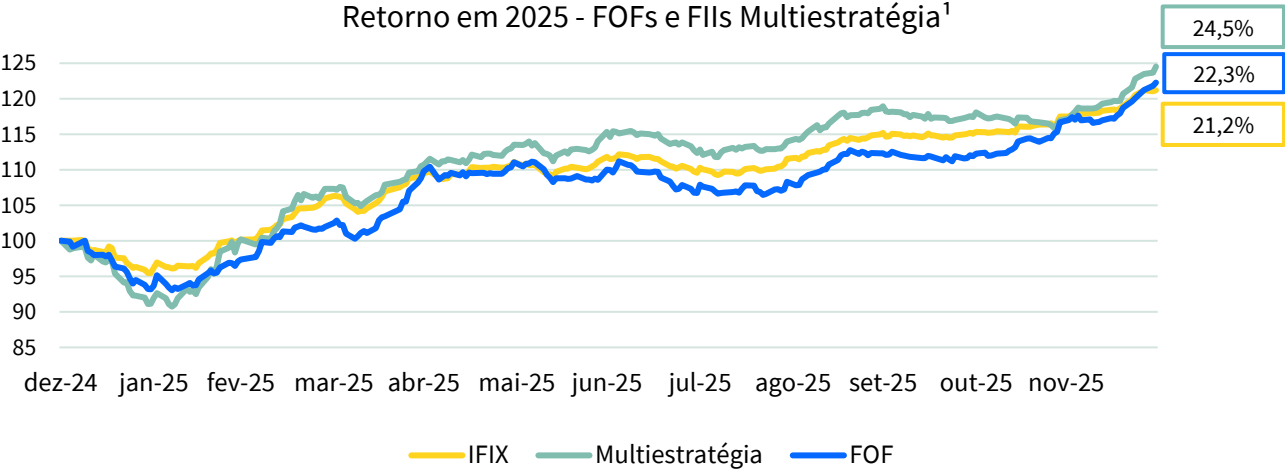
Diante da expectativa de um **início do ciclo de corte de juros em março deste ano**, acreditamos que o segmento de **tijolo** e os **FOFs/FIs Multiestratégia** podem apresentar uma **valorização relevante**.

No relatório do mês passado, abordamos na seção “Mercado de Fundos Imobiliários” a performance dos principais segmentos de tijolo ao longo dos últimos anos, bem como as perspectivas para o setor em 2026. Neste relatório, direcionamos a análise para as perspectivas dos segmentos de FOFs e FIs Multiestratégia.

FOFs e FIs Multiestratégia

Os fundos de fundos imobiliários (FOFs) têm como estratégia principal o investimento em cotas de outros FIs, enquanto os FIs multiestratégia possuem um mandato mais amplo, podendo alocar recursos em diversos ativos do mercado imobiliário, como cotas de FII, CRI, ações de companhias imobiliárias listadas, cotas de SPE, imóveis diretos. Em 2025, ambos os segmentos apresentaram performances relevantes, superando o retorno do IFIX.

Retorno em 2025 - FOFs e FIs Multiestratégia¹



¹Considera os FOFs e FIs Multiestratégia das carteiras do IFIX.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

De maneira geral, a maioria dos FOFs e diversos FIIs multiestratégia apresentam um coeficiente beta superior a 1,0. Isso significa que, em momentos de alta do IFIX, muitos FIIs desses segmentos costumam apresentar retornos superiores ao índice. Analogamente, em períodos de queda, costumam apresentar um desempenho relativamente mais negativo. O levantamento que realizamos confirma essa dinâmica: em anos de expressiva valorização do IFIX, diversos FOFs e FIIs multiestratégia registraram uma apreciação significativamente superior à do índice.

Retorno FOFs e FII Multiestratégia vs IFIX	2019	2021	2023	2025
# FOFs	6	13	14	12
# FII Multiestratégia	-	4	9	15
Retorno Médio FOFs	68,6%	3,3%	27,5%	21,3%
Retorno Médio FII Multiestratégia	-	4,9%	24,5%	24,4%
Retorno IFIX	36,0%	2,2%	15,5%	21,1%
# FOFs com retorno > IFIX	6	8	13	5
# FII Multiestratégia com retorno > IFIX	-	2	7	11

Por que isso tende a ocorrer? Conforme mencionado, os FOFs investem em cotas de outros fundos imobiliários, de maneira diversificada entre setores. Os fundos multiestratégia, em geral, também possuem uma participação relevante no segmento de cotas de FII. Quando a seleção de ativos por parte dos gestores é bem-sucedida, períodos de alta do IFIX podem gerar um efeito duplamente positivo para esses fundos:

- **A valorização das cotas dos FII resulta em uma apreciação relevante do valor patrimonial dos FOFs e FII multiestratégia. Isso ocorre porque a cota patrimonial desses fundos reflete a cotação a mercado dos FII que eles investem, além do valor de outros ativos imobiliários (se for o caso).**
- **Com a cotação dos FII em alta, os gestores dos FOFs e FII multiestratégia conseguem realizar giros de portfólio com maior eficiência, capturando ganhos de capital. Esses ganhos tendem a se refletir diretamente em maiores distribuições de dividendo aos cotistas.**

Combinando valorização patrimonial e aumento na distribuição de rendimentos, o retorno total dos FOFs e FII multiestratégia tende a ser expressivo e, na maioria das vezes, superior ao IFIX em ciclos de alta.

FOFs e FII Multiestratégia com “duplo desconto”

Atualmente, os FOFs negociam com um desconto médio de 12% em relação ao VP, enquanto os FII multiestratégia apresentam desconto médio em torno de 9%. No entanto, o potencial de valorização desses segmentos é superior a esses números, uma vez que os FII presentes em suas carteiras também estão sendo negociados com desconto frente aos seus respectivos valores patrimoniais. Esse fenômeno caracteriza o chamado “duplo desconto”: o desconto da cota do fundo frente ao seu VP, e o desconto dos ativos que o fundo possui em sua carteira. No caso do CRFF11, o potencial de apreciação total atualmente é de 27,8%, considerando a valorização de sua cota mercado e dos ativos do Fundo (vide a [página 10](#) para maior detalhamento).

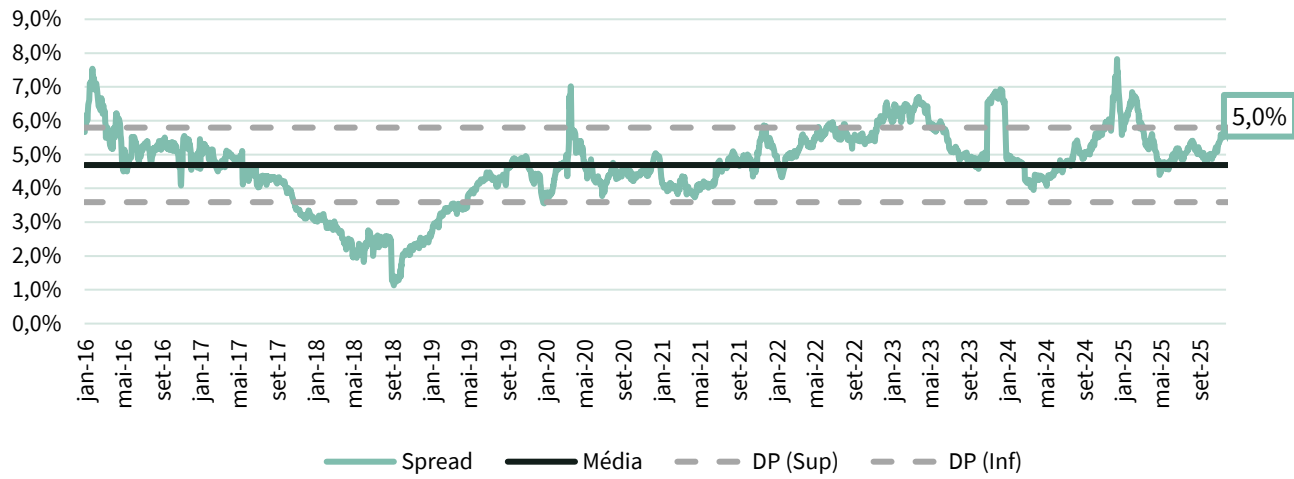
Perspectivas para 2026:

Diante das expectativas de queda da taxa de juros em 2026, os FOFs e FII multiestratégia apresentam um potencial de retorno total bastante atrativo, sobretudo as carteiras com uma maior alocação em tijolo. A diferença (spread) entre o dividend yield da classe de FOFs e FII Multiestratégia comparado ao cupom da NTN-B longa de janeiro de 2026 está acima da média histórica, o que também indica um prêmio de risco muito atrativo para o investimento no segmento.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Spread DY FOFs e FIIs Multiestratégia vs NTN-B 2035

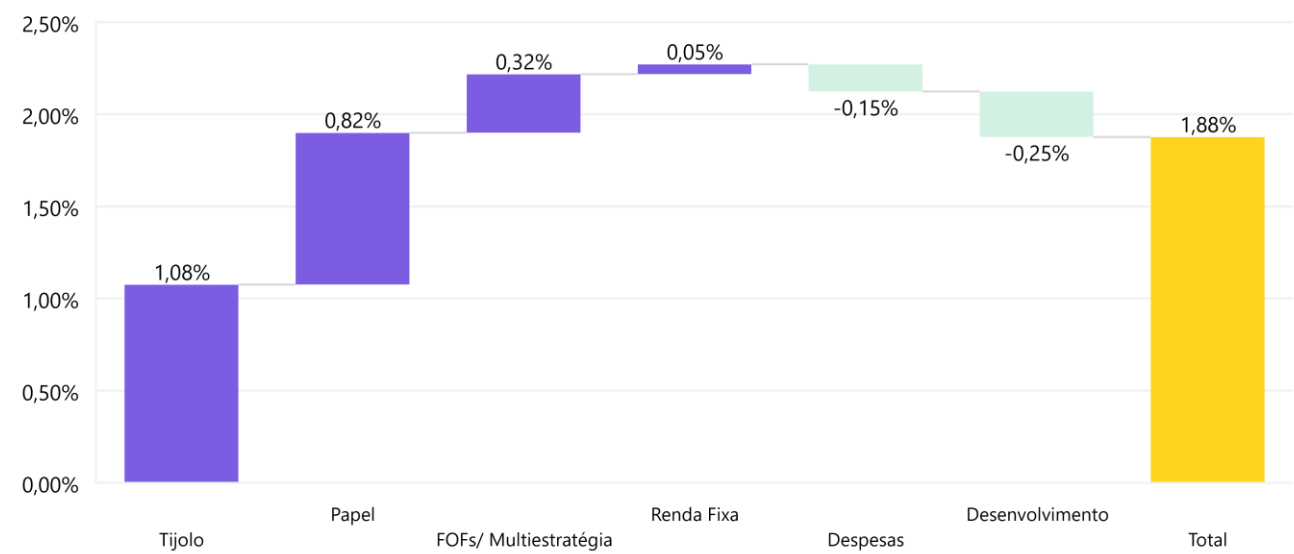


Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Performance do Fundo no mês

Em janeiro, o CRFF11 apresentou um retorno de 1,88%, considerando a valorização da cota patrimonial + dividendos.

Atribuição da Performance Mensal por Segmento - Janeiro 2026



Papel: A apreciação foi majoritariamente impactada pelos FIIs de CRI com uma carteira mais indexada ao IPCA, que contribuíram para uma alta de +0,76% na carteira vs +0,06% dos FIIs de CRI mais indexados ao CDI. Os principais destaques foram XPCI11 e MCCI11.

Tijolo: O retorno do segmento de tijolo foi majoritariamente impactado pelos FIIs corporativos (+0,39%) e pelos FIIs de logística (+0,35%). Os maiores destaques foram BRGR11 e VILG11.

FOFs/FII Multiestratégia: Os FOFs contribuíram para uma alta de 0,18% da carteira, enquanto os FIIs multiestratégia apresentaram um retorno de 0,14%. Os maiores destaques foram BCIA11 e CPTS11.

Desenvolvimento: A queda do segmento foi ocasionada por TGAR11, fundo que o CRFF11 possui uma participação de 1,39%PL.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Movimentações realizadas no mês

Em janeiro, realizamos uma venda de RBR Rendimentos High Grade (RBRR11), aumentando a exposição de caixa do Fundo. A venda realizada gerou um ganho de capital de R\$0,02/cota.

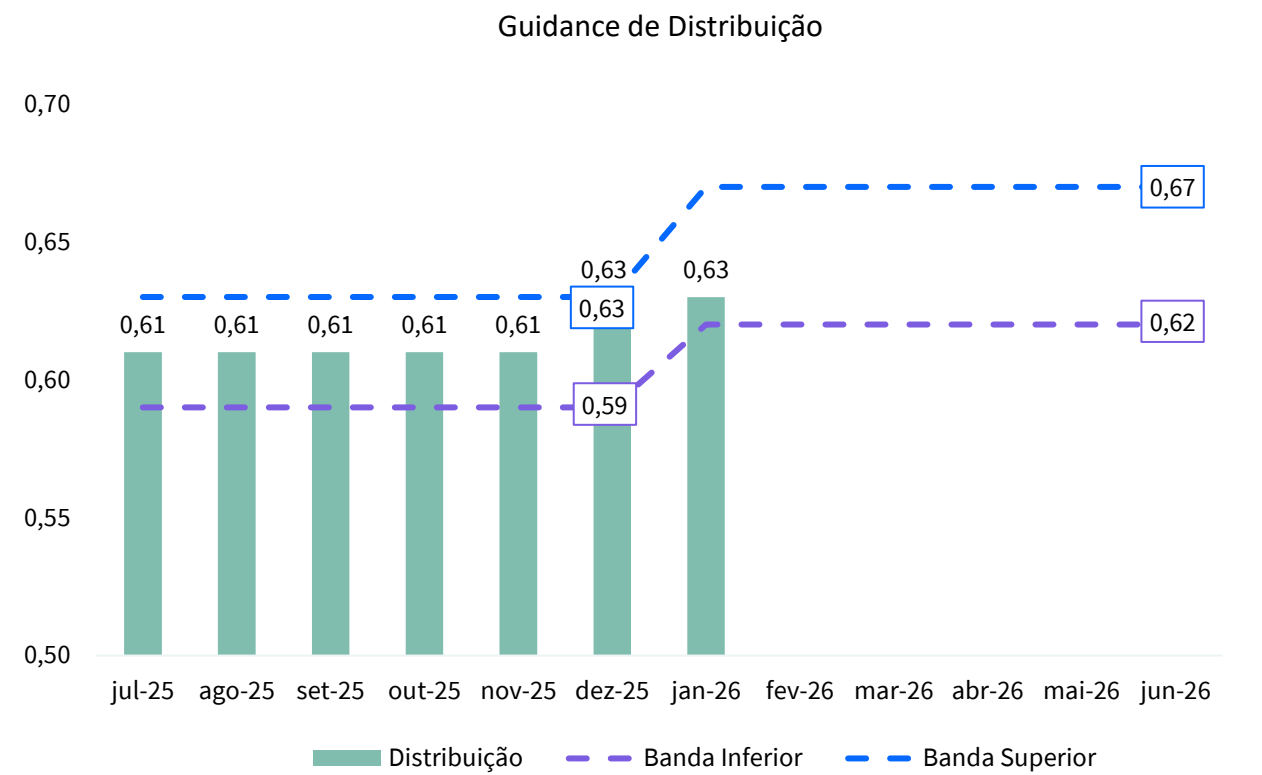
Resultado e Distribuição de dividendos do Fundo no mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,70/cota, e a distribuição anunciada foi de R\$0,63/cota, o que corresponde a um dividend yield de 9,9 % a.a.. A reserva de resultado acumulado no semestre é de R\$0,07/cota , o que traz um conforto adicional para as distribuições dos próximos meses.

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.

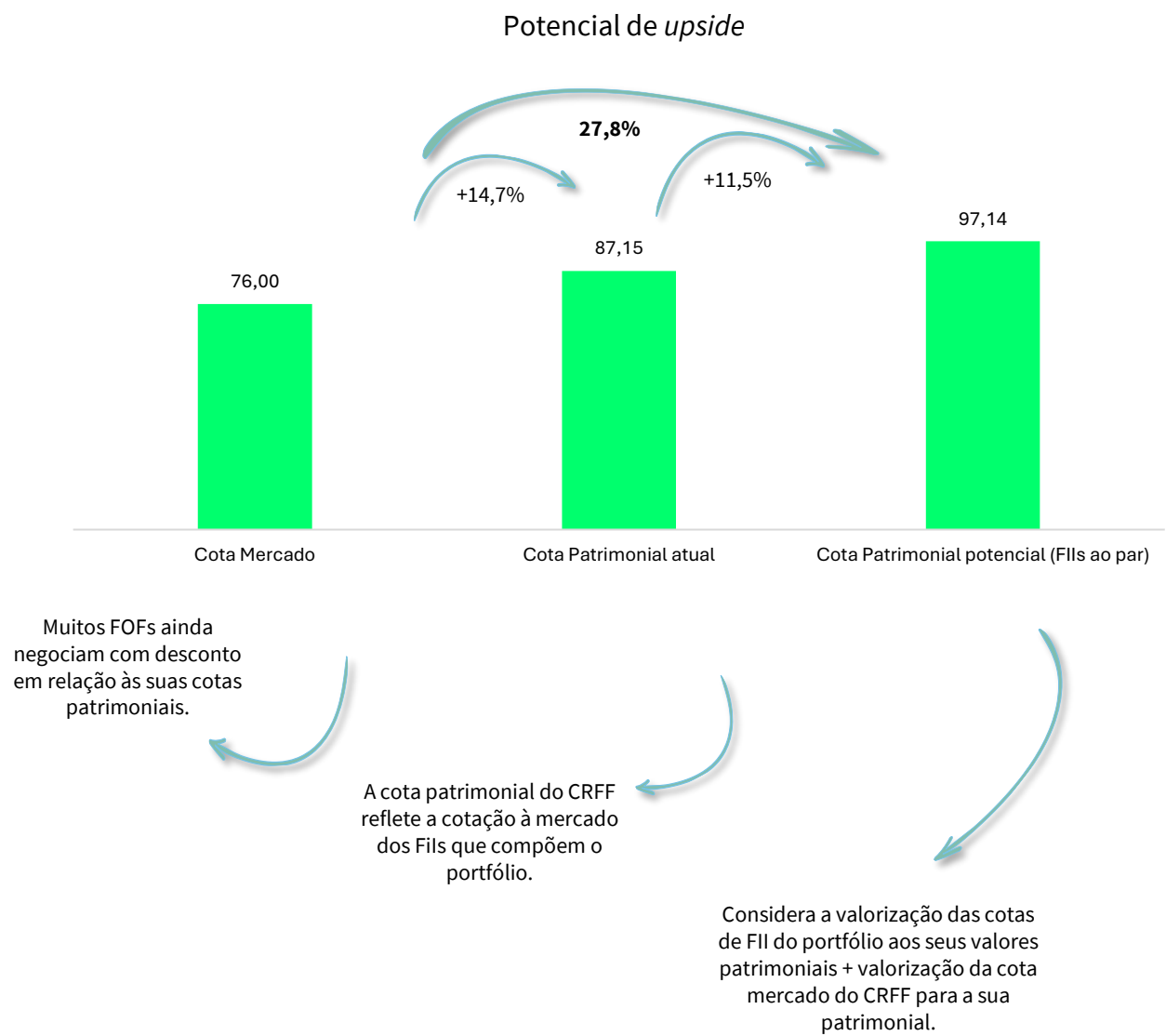
Guidance de Distribuição de Rendimentos

Abaixo, divulgamos o guidance de rendimentos para o primeiro semestre de 2026. É importante ressaltar que o guidance não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura.



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 valorização¹.



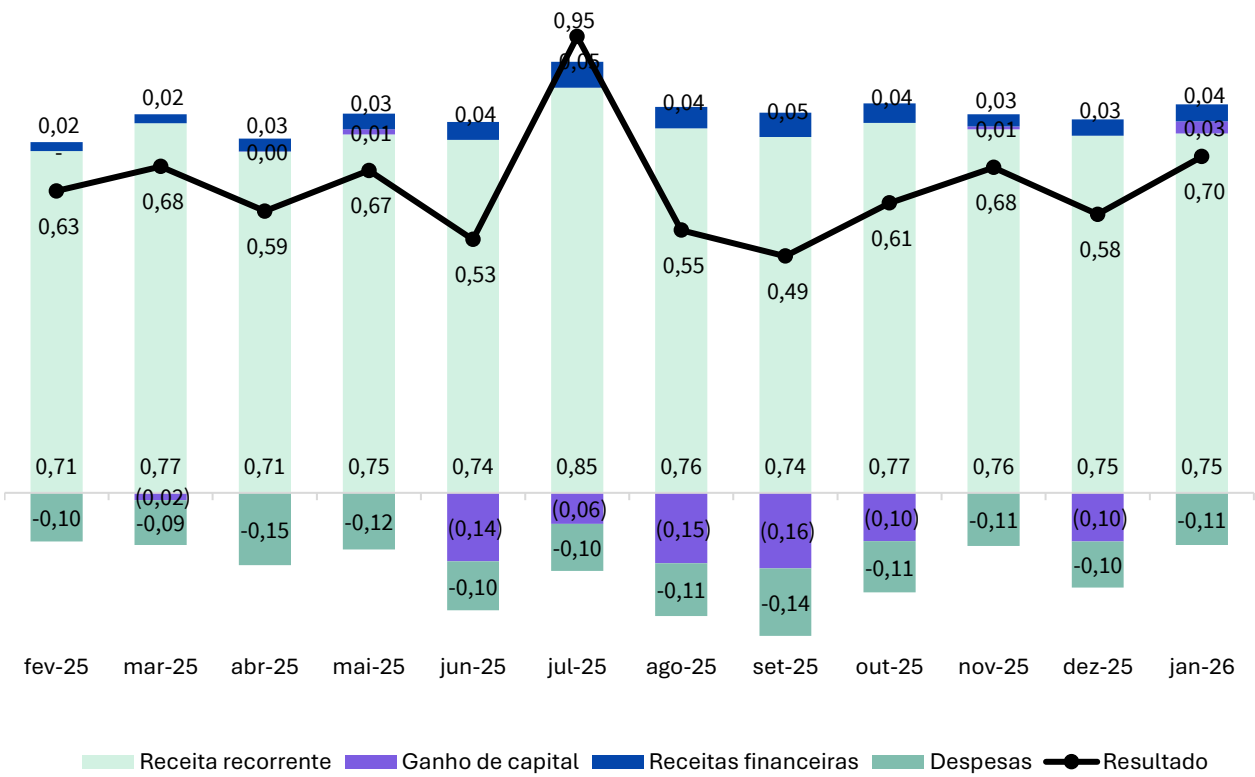
¹Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	nov-25	dez-25	jan-26	2026	12 meses
Rendimentos de FII	524.430	541.926	518.346	518.346	6.257.988
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	3.993	-70.241	17.324	17.324	-476.224
Receitas Financeiras	17.523	23.588	24.576	24.576	290.007
Outras Receitas	43	0	0	0	149.428
Despesas	-76.703	-66.611	-75.230	-75.230	-926.388
Resultado ¹	469.287	401.663	485.015	485.015	5.294.811
Rendimentos Distribuídos	420.924	434.725	434.725	434.725	5.078.694
Resultado por Cota	0,68	0,58	0,70	0,70	7,67
Rendimento por Cota	0,61	0,63	0,63	0,63	7,36
Resultado Acumulado por Cota	0,07	-0,05	0,07	0,07	0,31

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



¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



DISTRIBUIÇÃO E VOLUME

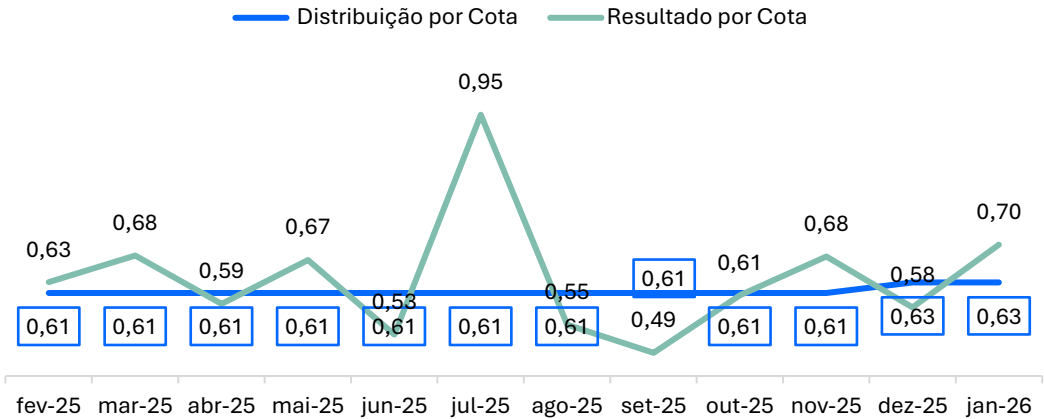
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2024	0,61	0,61	0,61	0,62	0,62	0,62	0,61	0,62	0,62	0,61	0,61	0,61
2025	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,63
2026	0,63											
Δ ¹	3,3%											

Distribuição por cota

R\$ 0,63

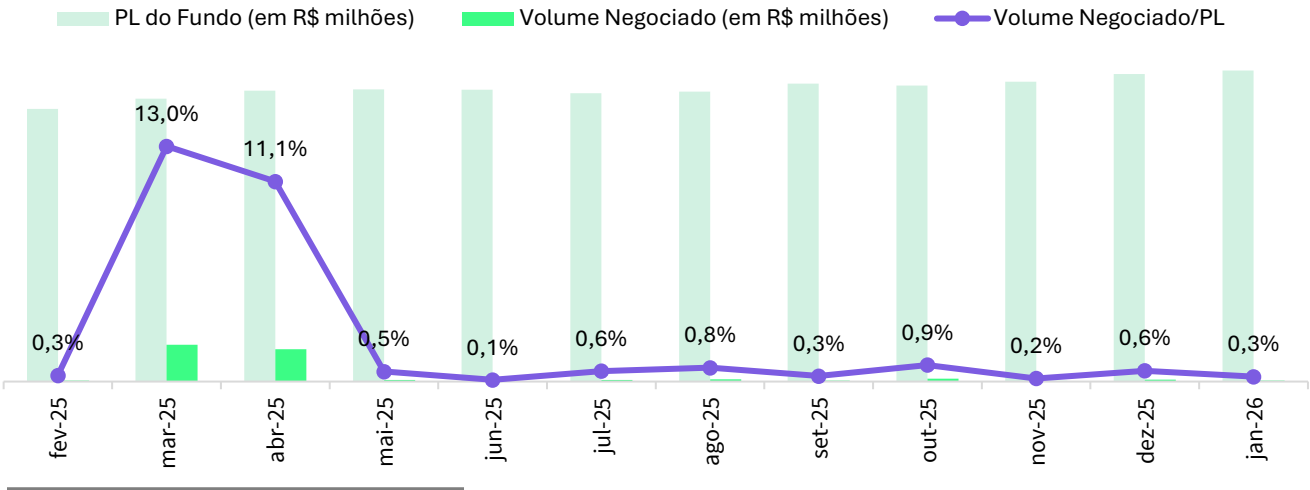
(Anunciado: 02/02 Pago: 11/02)

Linearização da distribuição



	jan-26	2026	12 meses
Volume Negociado	158.678,15	158.678,15	15.917.422,79
Volume Médio Diário Negociado	7.556,10	7.556,10	66.600,10
Giro (% de cotas negociadas)	0,31%	0,31%	34,13%
Presença em Pregões	100%	100%	96%

	jan-26	dez-25	12 meses
Valor da Cota	76,00	73,44	62,74
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	52.443.040,00	50.676.537,60	43.293.109,60

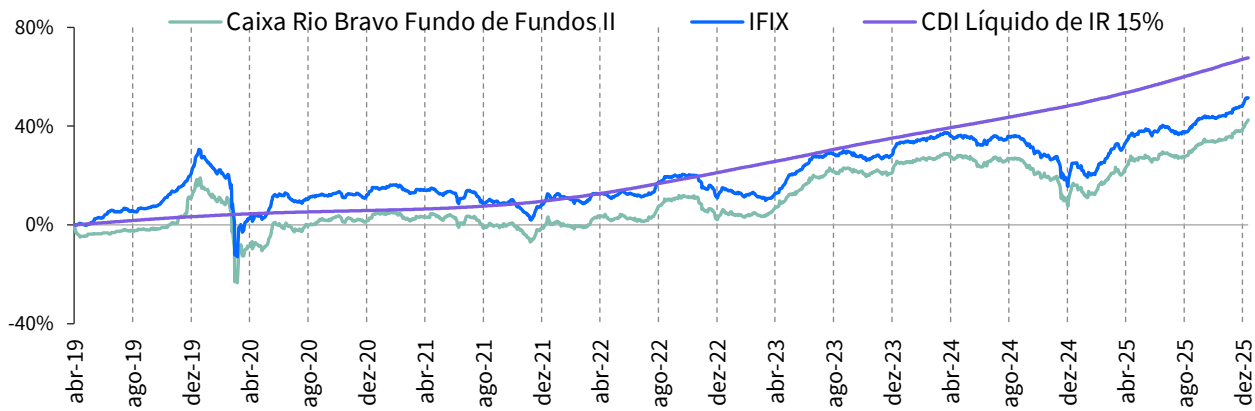


¹ Comparação entre os anos 2026 e 2025.
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. 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.

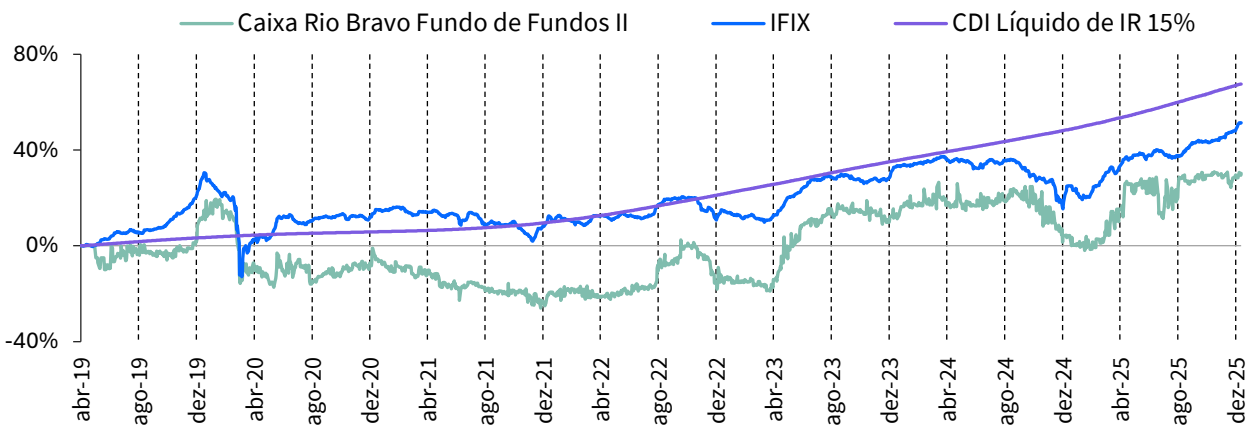


DESEMPENHO DA COTA E DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA

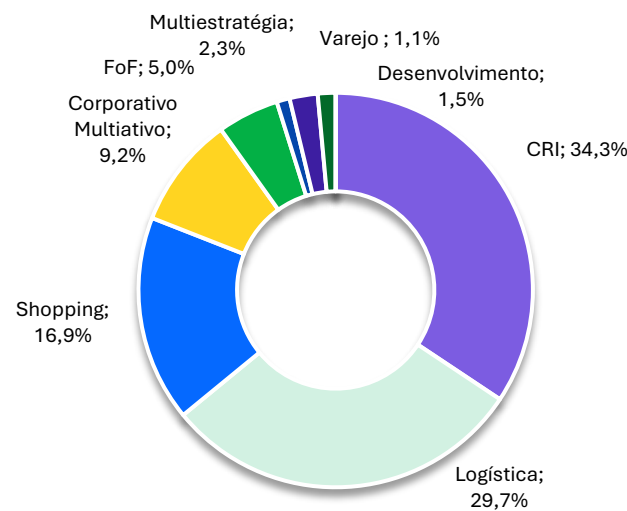
Retorno - Cota Patrimonial



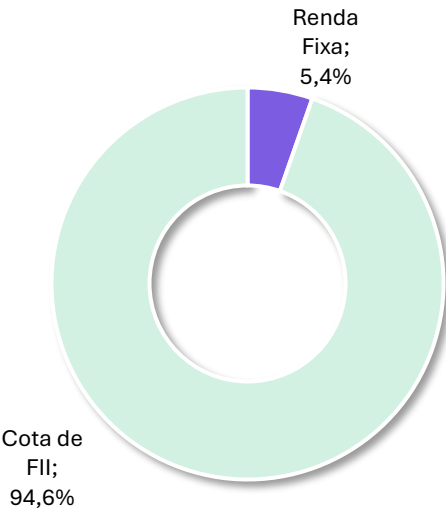
Retorno - Cota Mercado



Alocação por Setor de FII¹



Alocação por Classe de Ativos²



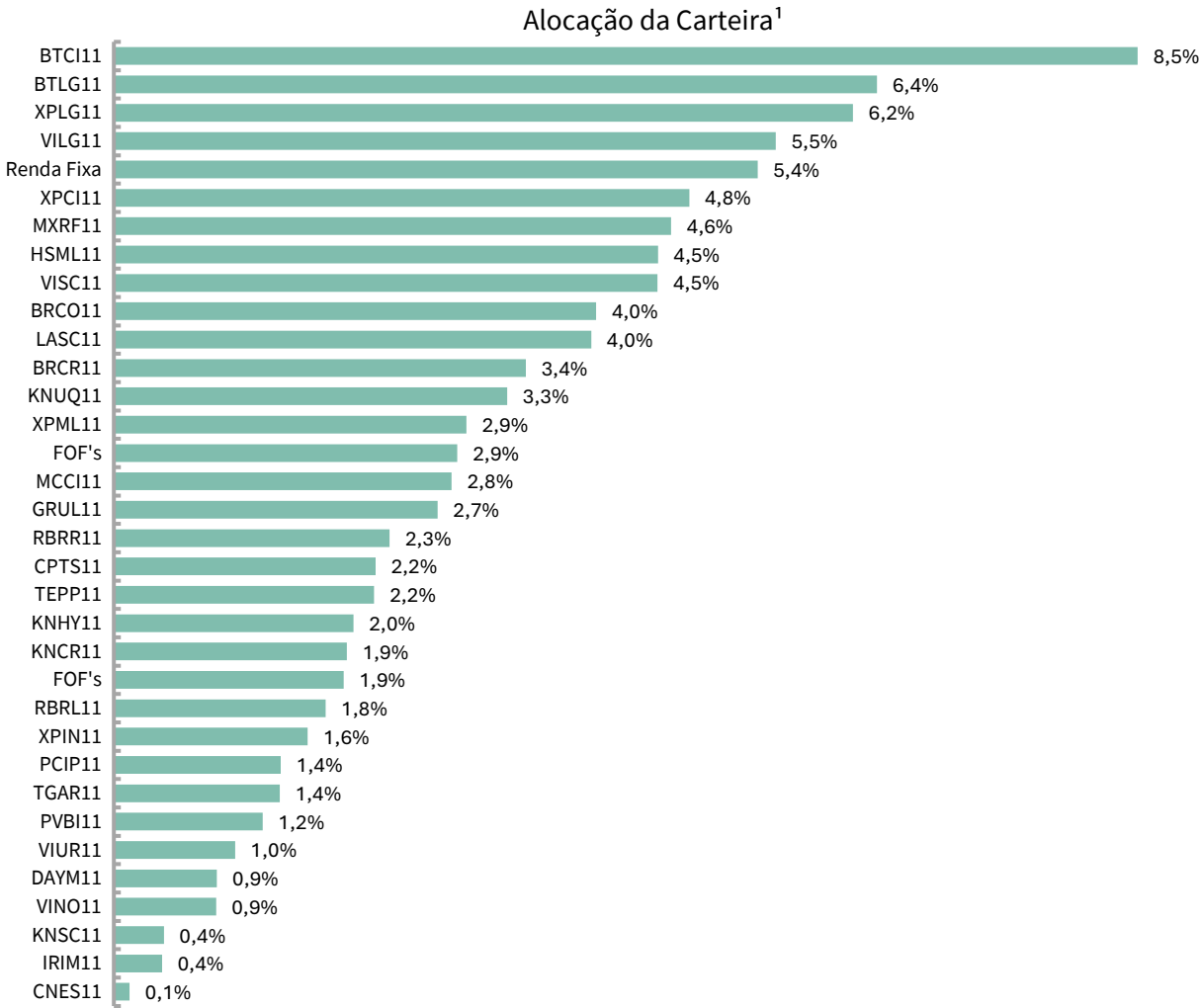
Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: 18/abr/2019 até último dia útil de janeiro/2026.

¹ A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII.

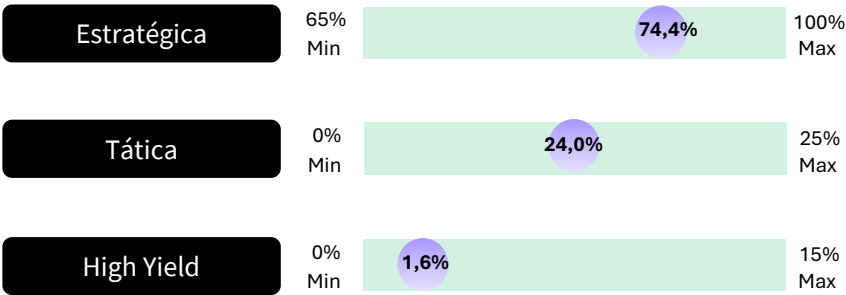
² A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.



CARTEIRA DO FUNDO



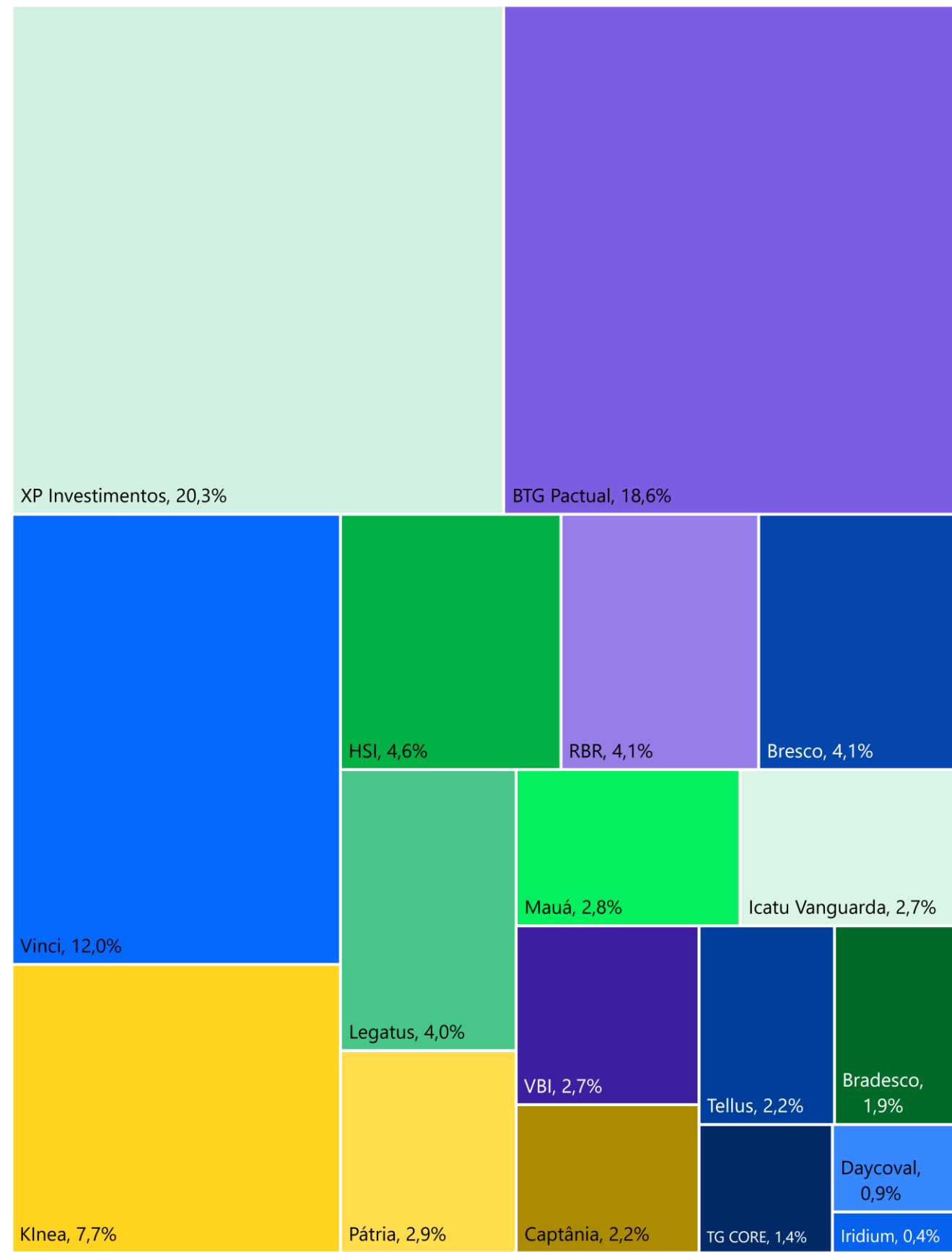
Target de Alocação por Estratégia²



¹ A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.
² Considera o montante investido em cotas de FII.



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

gefes02@caixa.gov.br

Ouvidoria

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 expresso 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.