

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Relatório Gerencial – CRFF11

OUTUBRO 2026

RIO BRAVO

CAIXA Asset

ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	*03*
Principais Números	*04*
Mensagem do Gestor ao Investidor	*05*
Guidance e Movimentações	*11*
Perspectiva de Upside	*13*
Resultado e Distribuição	*13*
Distribuição e Volume	*14*
Desempenho da Cota	*15*
Carteira do Fundo	*16*

Clique no ícone no canto inferior direito para voltar ao menu.

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$ 53.103.504,49 (ref. outubro/2026)

INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019

QUANTIDADE DE COTAS • 690.040

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 1.138

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$ 76,96
Patrimônio Líquido/cota

R$ 61,00
Fechamento do Mês

12,8%
Dividend Yield[1] anualizado

14,86
Volume médio diário negociado (R$ mil)

R$ 53,10 milhões
Patrimônio Líquido

R$ 42,09 milhões
Valor de Mercado

0,79
P/VP

1,63%
Retorno dos últimos 12 meses[2] (Cota Patrimonial)

-9,38%
Retorno dos últimos 12 meses[3] (Cota a Mercado)

[1]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).
[2]Considera cota patrimonial ajustada.
[3]Considera cota mercado ajustada aos dividendos.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Cenário Doméstico

Mercado, fiscal e inflação

O mês de outubro foi marcado por uma volatilidade nos ativos domésticos decorrentes dos resultados dos dois turnos das eleições presidenciais. O resultado do primeiro turno consolidou a visão de uma possível alternância de poder na presidência, com a perspectiva de uma maior disciplina fiscal por parte do eventual novo governo. Essa expectativa inicial culminou uma reação positiva no mercado: o juro futuro recuou expressivamente, o câmbio apreciou, o Ibovespa e o IFIX atingiram máximas históricas.

A reeleição de Lula veio contra as expectativas e gerou uma reação negativa no mercado, diante de uma piora da percepção do risco fiscal nos próximos anos. Na semana após o dia de eleição, o câmbio apresentou forte depreciação, os juros futuros longos abriram e os ativos de risco de forma geral apresentaram uma desvalorização expressiva, com o ibovespa registrando queda de 18,12% e o IFIX de 8,62%.

O mercado revisou as expectativas para a trajetória inflacionária e dos juros nos próximos anos, diante de uma menor expectativa de um ajuste estrutural nas contas públicas. As projeções passaram a indicar a manutenção da taxa em 13,75% a.a. em 2026 e em 2027. Até o final do ano, a atenção estará concentrada na definição da equipe econômica do novo governo e no anúncio de medidas que tragam maior clareza e previsibilidade à condução da política fiscal a partir do próximo ano.

A inflação de setembro voltou a ganhar força, registrando um avanço de 0,82%, acima das expectativas do mercado. Nos últimos doze meses, o IPCA acumula alta de 5,48%, acima do limite superior da meta. No mês, o indicador foi impactado pelos preços de energia elétrica, com o fim do Bônus de Itaipu, pelo preço dos combustíveis e alimentos. A composição do índice também apresentou deterioração, com os serviços subjacentes demonstrando aceleração.

No campo fiscal, o setor público consolidado registrou déficit primário de R$ 5,5 bilhões em setembro. No acumulado dos últimos 12 meses, o resultado negativo alcançou R$ 70,1 bilhões, equivalente a 0,52% do PIB. Já a Dívida Bruta do Governo Geral (DBGG) permaneceu estável em relação a agosto, correspondendo a 82,9% do PIB.

Atividade econômica e mercado de trabalho

O IBC-Br, indicador considerado uma prévia do PIB, avançou 0,3% em agosto, interrompendo uma sequência de duas quedas consecutivas. Apesar da alta mensal, o indicador registrou retração de 0,6% na comparação trimestral, reforçando os sinais de desaceleração da atividade econômica. No Boletim Focus, as expectativas para o crescimento do PIB em 2026 também foram revisadas para baixo, passando para 1,76%.

Os dados de mercado de trabalho seguem apresentando força. O desemprego caiu para 5,2% no trimestre encerrado em setembro, com a população ocupada atingindo 103,6 milhões, o maior de toda série histórica.

Cenário Externo

Estados Unidos

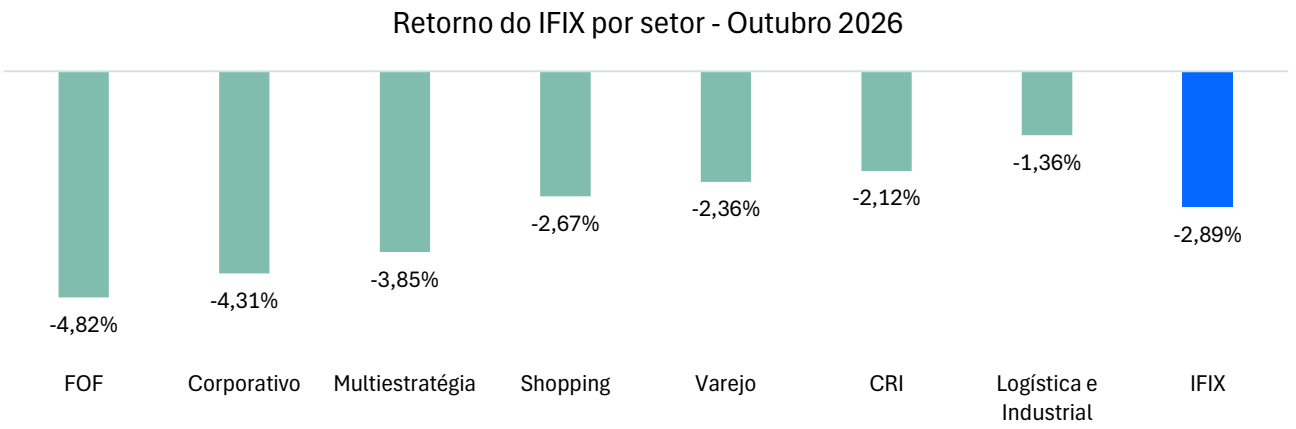
O FOMC manteve a taxa de juros na faixa entre 3,75% e 4,00% a.a., em linha com as expectativas do mercado. A decisão, entretanto, contou com duas dissidências favoráveis a uma elevação de 0,25p.p.. Em seu comunicado, o FOMC destacou que a atividade econômica está se expandindo e a inflação permanece elevada, de forma que as condições ainda não são consideradas suficientemente restritivas. Mais uma vez, o comitê sinalizou que os próximos passos da política monetária irão permanecer condicionados à evolução dos dados.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

A inflação nos EUA segue pressionada. O índice de preços ao consumidor (CPI) de setembro registrou alta de 0,6%, acelerando em relação ao mês anterior, principalmente em função da elevação dos preços de energia. No mesmo período, o índice de preços ao produtor (PPI) avançou 1,3%, enquanto seu núcleo, que exclui os componentes mais voláteis como alimentos e energia, apresentou alta de 0,7%. Os resultados mantêm a atenção sobre os próximos passos da política monetária por parte do Fed.

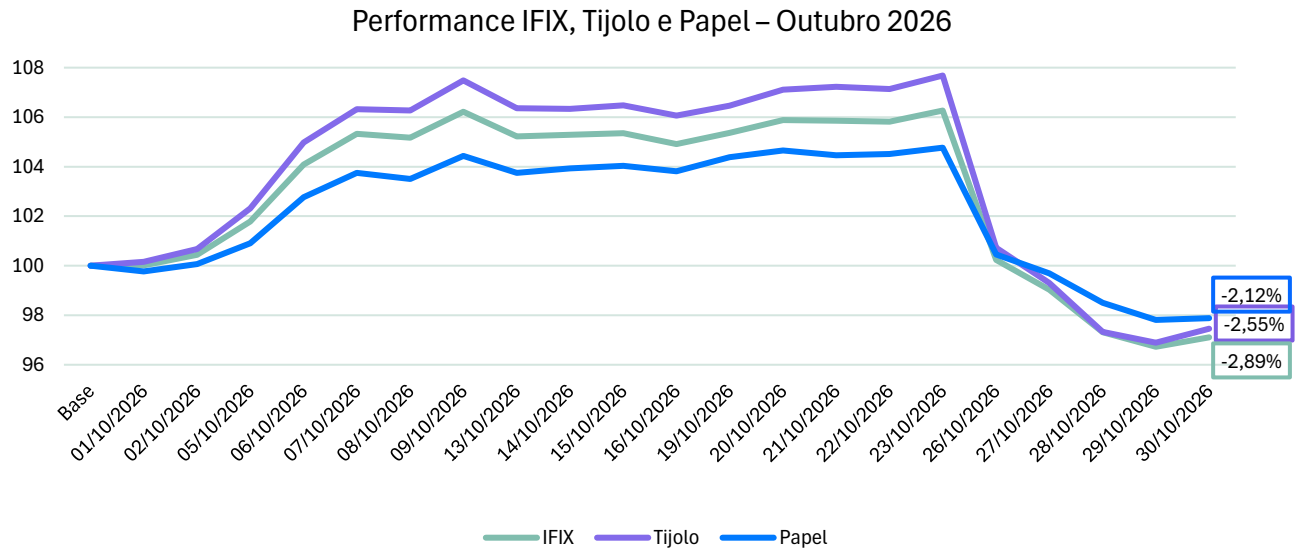
Mercado de Fundos Imobiliários

Em outubro, o IFIX apresentou uma queda de 2,89%, registrando um retorno no ano de -3,41%. No mês, o resultado do índice foi majoritariamente impactado pelos FOFs, FIIs corporativos e multiestratégia.

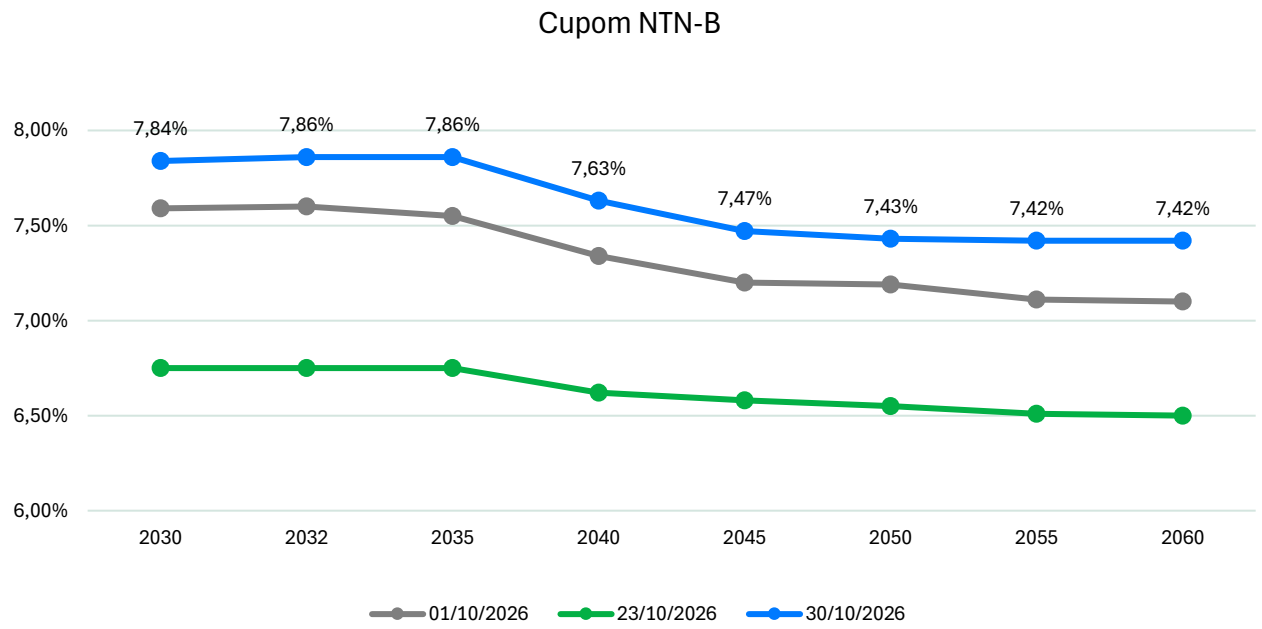


Nas três primeiras semanas do mês, o IFIX apresentou valorização de 6,27%, impulsionado sobretudo pelos fundos de tijolo, que registraram alta de 7,68%. Esse movimento foi favorecido pela melhora das expectativas do mercado em relação ao cenário político e fiscal. O resultado do primeiro turno das eleições e as pesquisas eleitorais reforçaram a percepção de uma possível alternância na Presidência da República, acompanhada de expectativas de uma maior disciplina fiscal. Até o dia 23 de outubro, essa perspectiva contribuiu para a valorização dos fundos imobiliários e se refletiu no fechamento da curva de juros real de longo prazo.

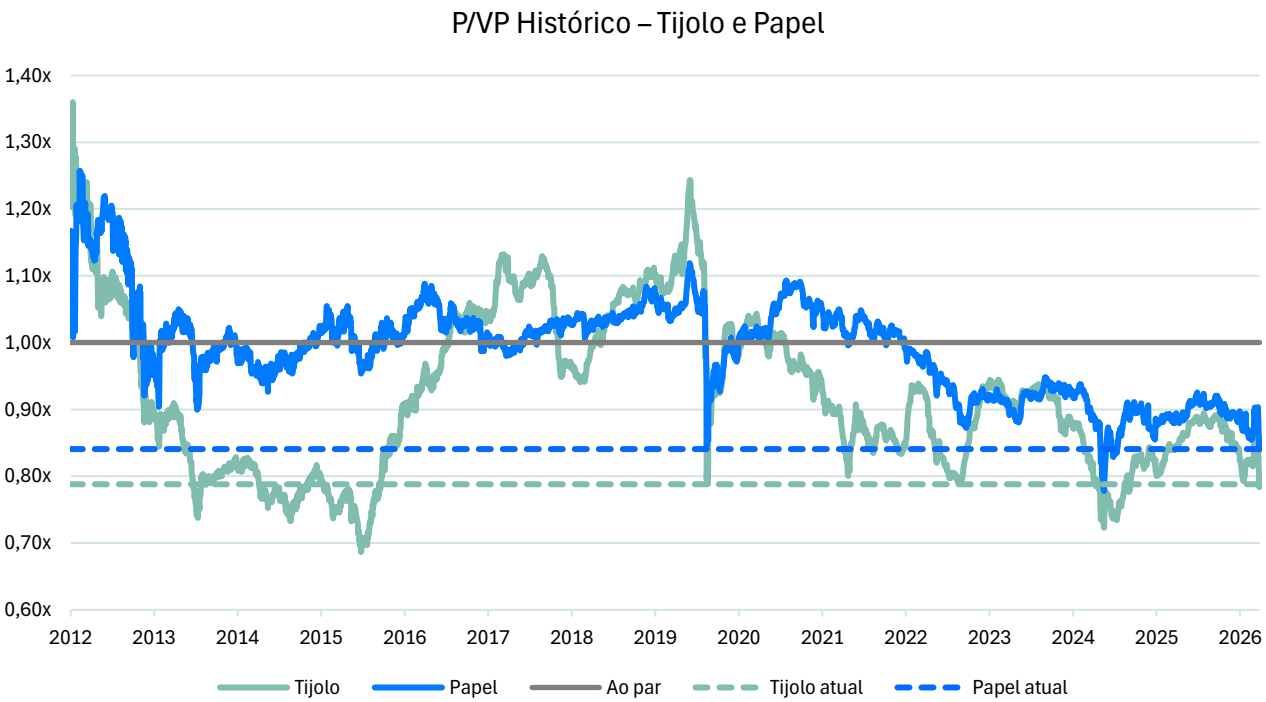
Entretanto, após a reeleição do presidente, o aumento das incertezas em relação à condução da política fiscal provocou uma deterioração das expectativas dos investidores e ocasionou uma queda generalizada dos ativos de risco. Na última semana do mês, o IFIX recuou 8,62%, revertendo os ganhos acumulados anteriormente e encerrando outubro com uma desvalorização de 2,89%. No mesmo período, a curva de juros real apresentou abertura expressiva em todos os vértices.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



A queda dos FIIs observada no mês ampliou significativamente o desconto dos fundos frente ao valor real de seus ativos. O desconto do IFIX frente ao VP passou a ser de 19%, já se equiparando aos níveis observados em março de 2020, no auge da pandemia.



Atualmente, observamos um descompasso entre preço e fundamento, uma vez que diversos FIIs detentores de ativos com contratos de locação de longo prazo, elevados níveis de ocupação e inquilinos financeiramente sólidos devem continuar apresentando resiliência em seus resultados operacionais.

Nesse contexto, compartilhamos a seguir os principais indicadores do 3T26 dos segmentos corporativo e logístico, que reforçam a percepção de fundamentos operacionais sólidos.

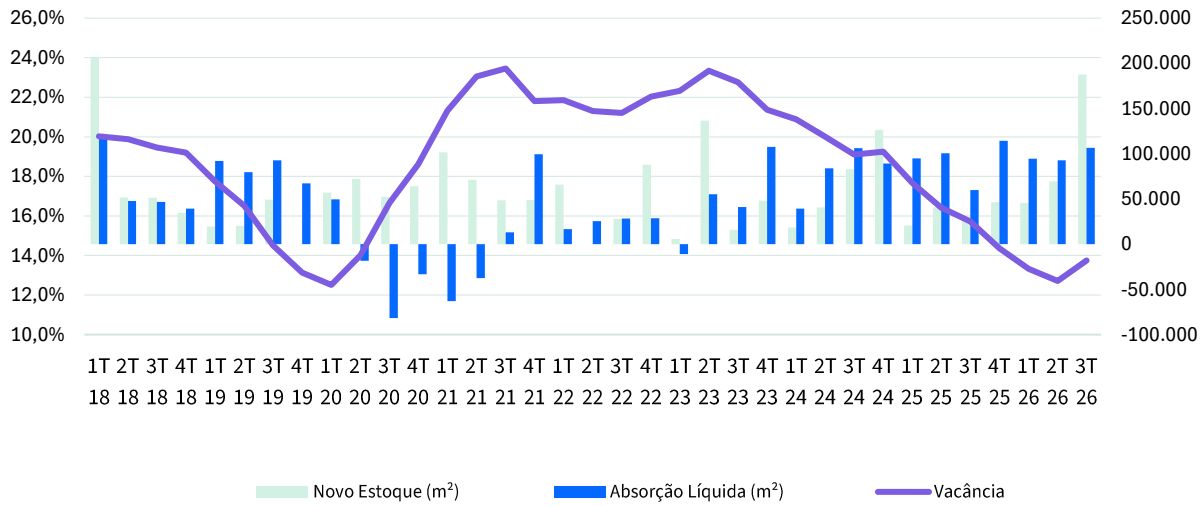
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Segmento Corporativo

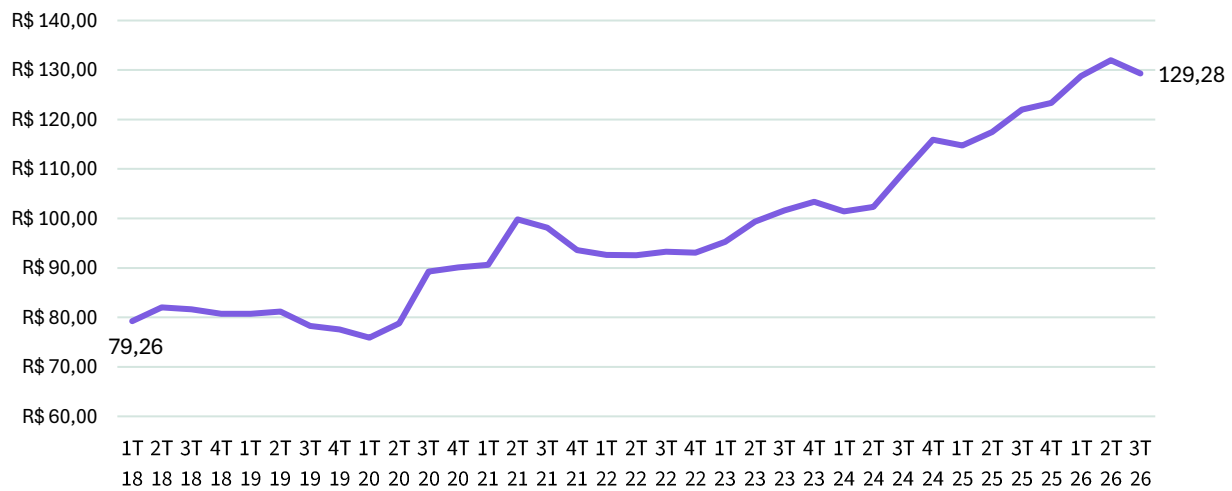
O mercado de imóveis corporativos A-AAA em São Paulo registrou uma nova entrega de empreendimentos no 3T26 que somou 187.525m², segundo a Buildings. Esse foi o maior volume de novas entregas desde o 1T18. Mesmo assim, a taxa de vacância apresentou uma elevação muito pontual, passando de 12,71% no 2T26 para 13,75% no 3T26. Isso ocorreu diante da absorção de parcela significativa desses novos espaços, com destaque para empreendimentos que já contavam com contratos firmados antes de sua conclusão (pré-locação).

A vacância do segmento permanece em um dos menores patamares dos últimos 13 anos, contribuindo para um ambiente favorável à valorização dos aluguéis, especialmente em regiões primárias e consolidadas de São Paulo. O preço médio pedido registrou um crescimento de 6,0% no último ano e um crescimento de 31,7% nos últimos cinco anos, muito acima da inflação do período, de 29,5%.

Imóveis Corporativos A - AAA em São Paulo[1]



Preço pedido aluguel (R$/m²) - Imóveis Corporativos A - AAA[1]



[1] Fonte: Buildings

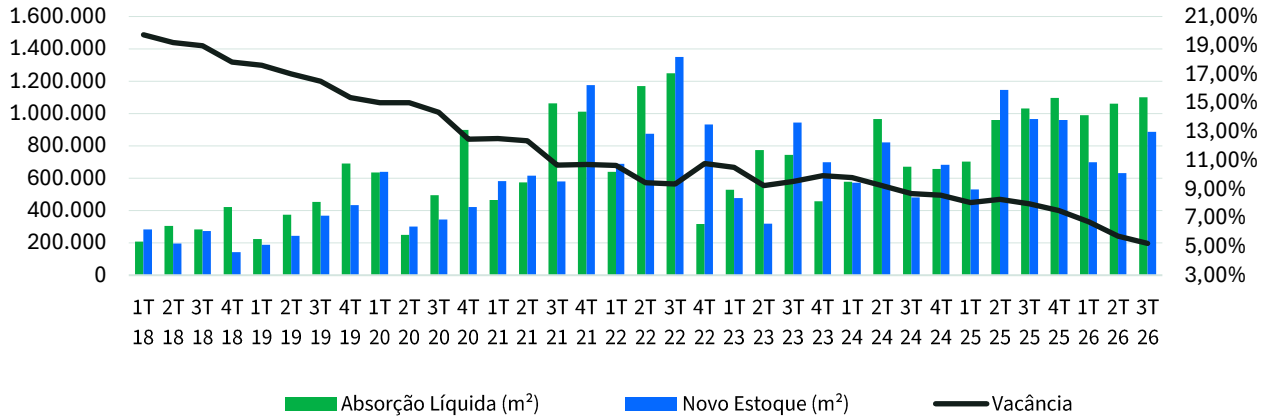
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Segmento Logístico

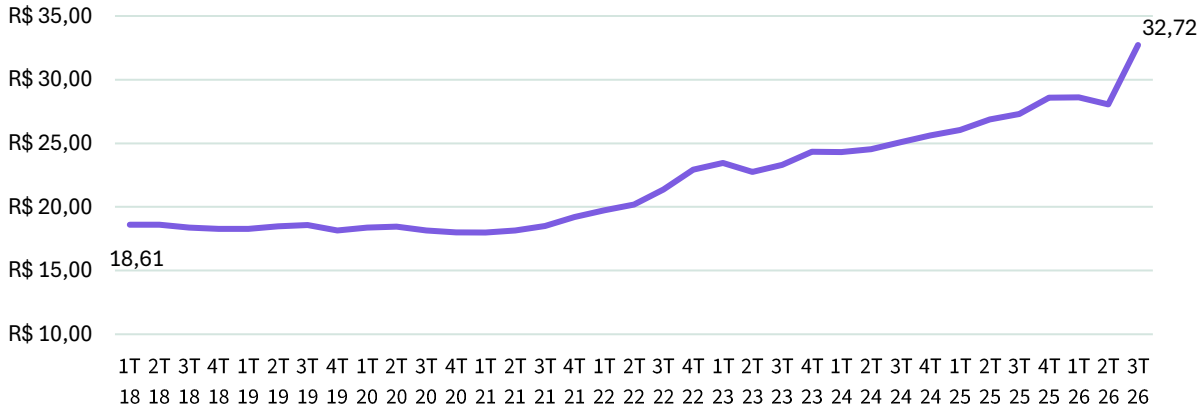
O segmento logístico registrou a menor taxa de vacância de toda a sua série histórica no 3T26, de 5,21%. A absorção líquida registrou 1.101.365m² no trimestre, o que demonstra uma demanda ainda muito elevada por parte das empresas de empreendimentos logísticos, principalmente em ativos de maior qualidade.

O preço médio pedido registrou um crescimento de 19,8% no último ano e um crescimento de 76,8% nos últimos cinco anos, muito acima da inflação do período, de 29,5%.

Galpões Logísticos no Brasil[1]



Preço pedido aluguel (R$/m²) - Galpões Logísticos[1]



O que esperar da performance dos FIIs nos próximos meses?

A performance da cota dos FIIs no mercado secundário pode apresentar volatilidade no curto prazo conforme forem evoluindo as expectativas em relação ao cenário macroeconômico, especialmente no que diz respeito à trajetória fiscal, à inflação e ao comportamento das taxas de juros de longo prazo. Esse movimento reflete, em grande medida, o prêmio exigido pelos investidores para alocar recursos na classe, em comparação com os instrumentos de renda fixa.

Por outro lado, acreditamos que essa volatilidade de curto prazo pode gerar excelentes oportunidades de entrada em portfólios que possuem ativos de qualidade, visando o médio prazo. Fundos com ativos prime, baixa alavancagem e inquilinos robustos tendem a apresentar maior resiliência em um ambiente marcado por taxas de juros elevadas. Atualmente vemos fundos com essas características negociando com descontos expressivos frente ao valor real de seus ativos, o que confere aos cotistas um potencial de retorno total muito elevado em uma janela mais longa.

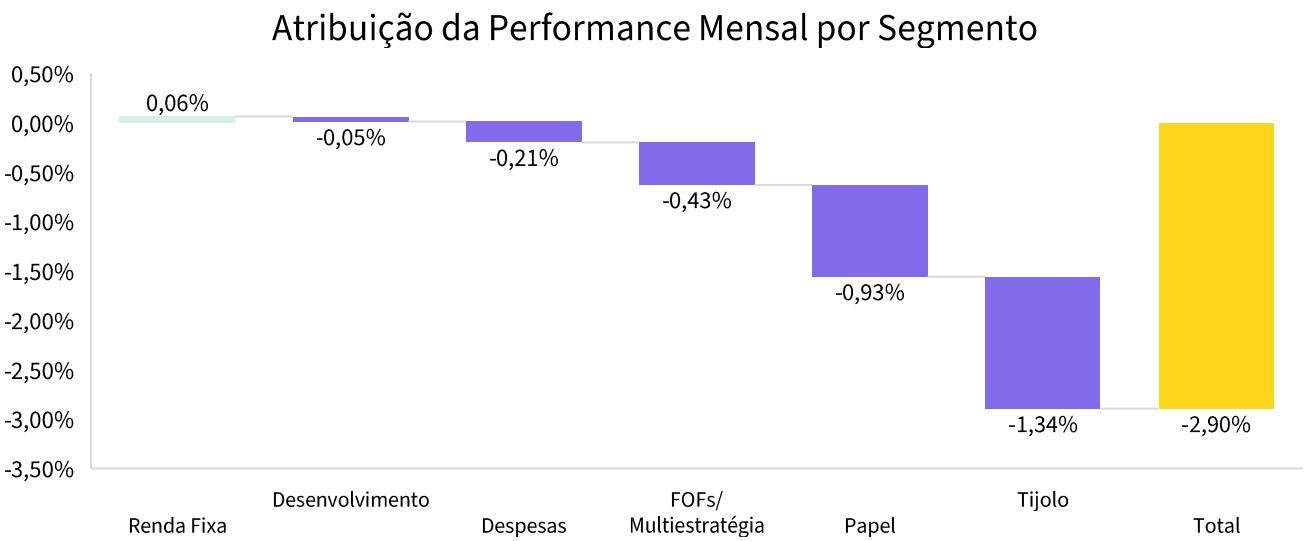
[1] Fonte: Buildings

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Performance do Fundo no mês

Em outubro, o CRFF11 apresentou um retorno de -6,64% considerando a cota mercado ajustada aos dividendos. A performance da cota patrimonial ajustada aos dividendos foi de -2,90% no mês, enquanto a performance do IFIX foi de -2,89%. No ano, a performance da cota patrimonial ajustada aos dividendos do CRFF11 é de -3,47% enquanto o IFIX registra um retorno de -3,41%.



Papel: A queda foi majoritariamente impactada pelos FIIs de CRI com uma carteira mais indexada ao IPCA (-0,71%) vs -0,11% dos FIIs de CRI mais indexados ao CDI. O resultado no mês foi principalmente impulsionado por BTCI11 (-0,30%) e pelo XPCI11 (-0,12%).

Tijolo: A queda no mês foi majoritariamente impactada pelos fundos de logística (-0,49%) e shopping (-0,41%). O resultado refletiu principalmente a queda de BRCO11 (-0,21%) e PVBI11 (-0,18%).

FOFs/FII Multiestratégia: Os FOFs contribuíram para uma queda de 0,33% da carteira enquanto os FIIs multiestratégia contribuíram para uma queda de 0,10%. O resultado refletiu principalmente a performance de PSEC11 (-0,25%) e CPTS11 (-0,10%).

Desenvolvimento: A performance do segmento foi impactada por TG Ativo Real (TGAR11).

Movimentações realizadas no mês

Em outubro, realizamos um desinvestimento de TRX Real Estate (TRXF11) e Mauá Capital Recebíveis Imobiliários (MCCI11). Concluímos o desinvestimento total de MCCI11 no início de novembro, gerando uma TIR do investimento de 23,0%a.a. ou IPCA + 18,2%a.a. frente a uma TIR do IFIX no mesmo período de 7,9%a.a. ou IPCA + 3,7% a.a..

O investimento em MCCI11 foi realizado em junho, julho e agosto de 2025, quando o fundo estava negociando com uma relação de desconto de ~9% frente ao seu valor patrimonial, a uma taxa de IPCA + 12,1%a.a.. A carteira do fundo contava com sólidos devedores, sendo em grande parte fundos imobiliários, e uma estrutura de garantias robusta. Adicionalmente, o desconto observado estava significativamente acima daquele apresentado por seus pares de mercado, o que identificamos como uma oportunidade de investimento com viés tático.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desde a entrada na posição até outubro de 2026, o fundo apresentou valorização relevante, com a redução de seu desconto patrimonial para aproximadamente 4% e a consequente compressão da taxa de negociação para IPCA + 10,7% a.a.. Optamos por realizar o desinvestimento e direcionar os recursos para outras oportunidades de crédito, que serão detalhadas no relatório do próximo mês.

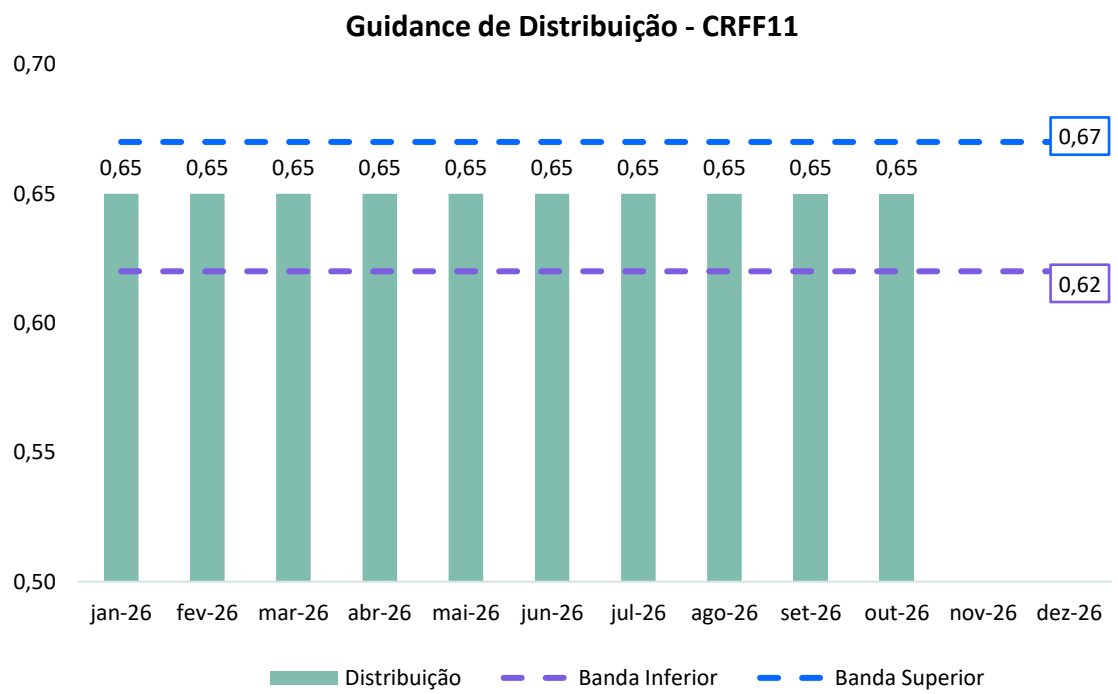
Resultado e Distribuição de dividendos do Fundo no mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R$0,68/cota, e a distribuição anunciada foi de R$0,65/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 12,8% a.a..

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.

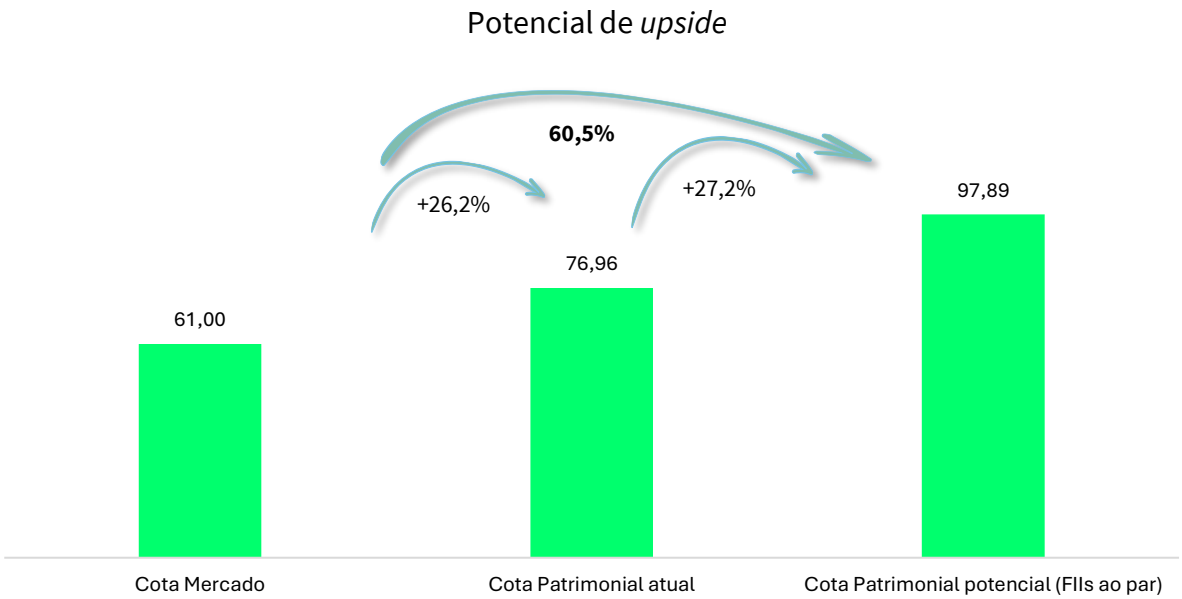
Guidance de Distribuição de Rendimentos

Abaixo, divulgamos o *guidance* de rendimentos para o segundo 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 valorização[1].



Muitos FOFs ainda negociam com desconto em relação às suas cotas patrimoniais.

A cota patrimonial do CRFF reflete a cotação à mercado dos FIIs que compõem o portfólio.

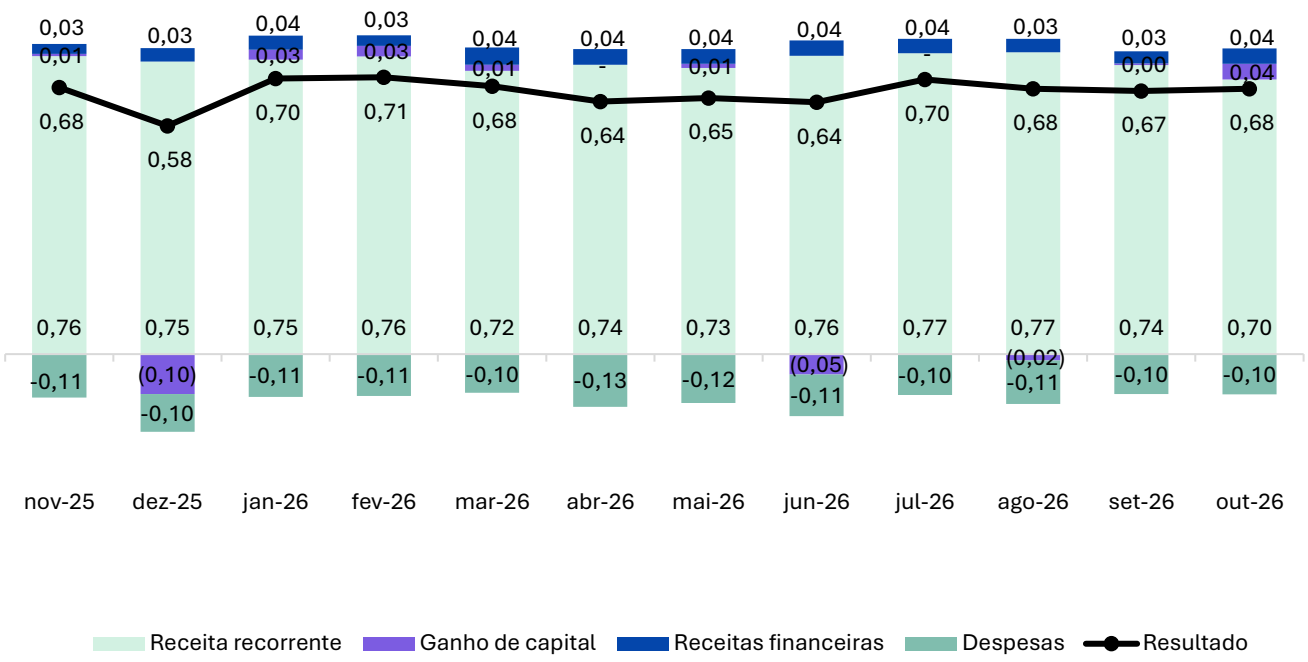
Considera a valorização das cotas de FII do portfólio aos seus valores patrimoniais + valorização da cota mercado do CRFF para a sua patrimonial.

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

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	ago-26	set-26	out-26	2026	12 meses
Rendimentos de FII	531.367	508.544	483.293	5.131.568	6.170.925
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	-10.888	2.786	27.750	36.876	-29.371
Receitas Financeiras	23.706	21.739	26.773	252.832	293.943
Outras Receitas	0	0	0	0	0
Despesas	-76.966	-70.222	-70.575	-758.467	-901.780
Resultado[1]	467.219	462.846	467.240	4.662.810	5.533.760
Rendimentos Distribuídos	448.526	448.526	448.526	4.471.459	5.327.109
Resultado por Cota	0,68	0,67	0,68	6,76	8,02
Rendimento por Cota	0,65	0,65	0,65	6,48	7,72
Resultado Acumulado por Cota	0,03	0,02	0,03	0,28	0,30

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



[1] Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

DISTRIBUIÇÃO E VOLUME

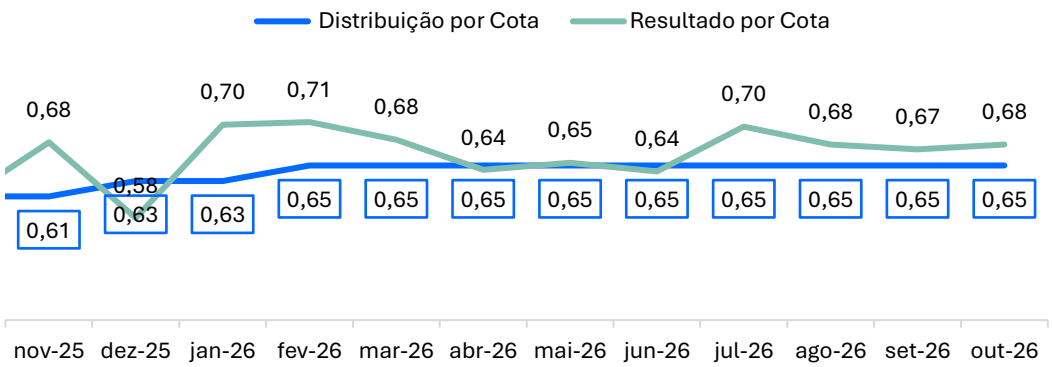
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2024	0,61	0,61	0,61	0,62	0,62	0,62	0,61	0,62	0,62	0,61	0,61	0,61
2025	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,63
2026	0,63	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65		
Δ[1]	**3,3%**	**6,6%**	**6,6%**	**6,6%**	**6,6%**	**6,6%**	**6,6%**	**6,6%**	**6,6%**	**6,6%**		

Distribuição por cota

R$ 0,65

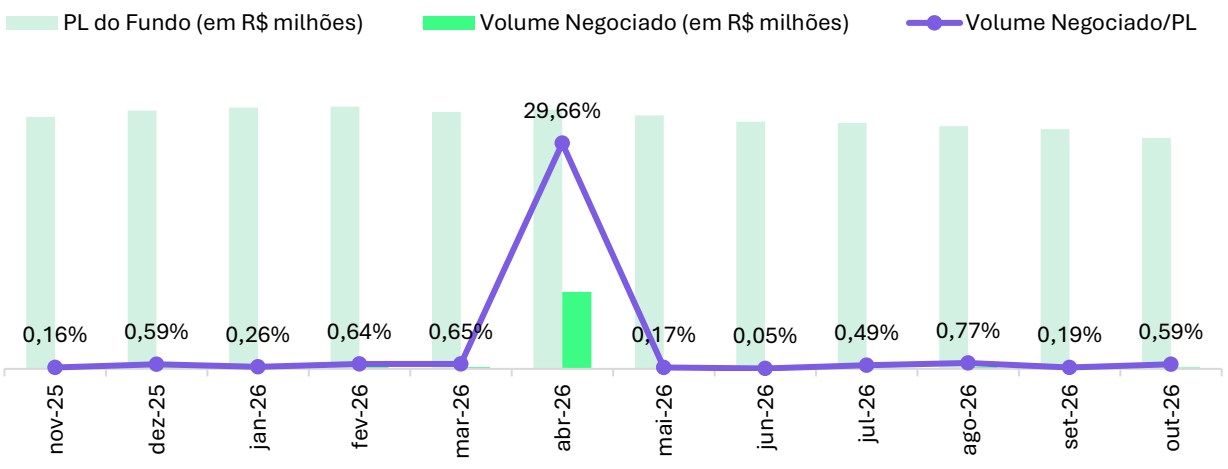
(Anunciado: 03/11 Pago: 12/11)

Linearização
da distribuição



	out-26	2026	12 meses
Volume Negociado	312.081,03	19.862.654,59	20.310.970,78
Volume Médio Diário Negociado	14.861,00	96.891,00	83.584,24
Giro (% de cotas negociadas)	0,68%	37,71%	38,60%
Presença em Pregões	100%	99%	98%

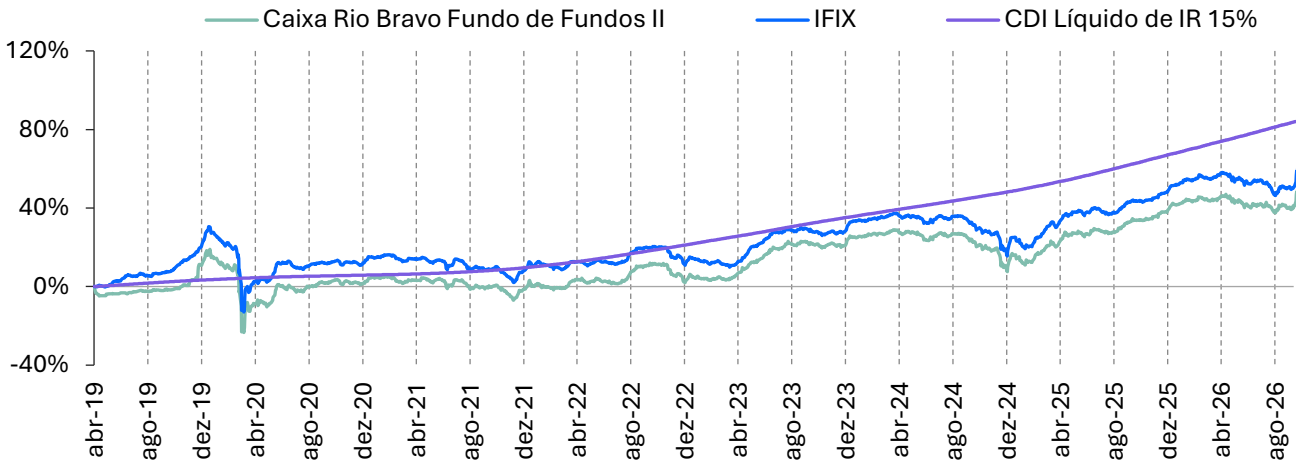
	out-26	dez-25	12 meses
Valor da Cota	61,00	73,44	74,35
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	42.092.440,00	50.676.537,60	51.304.474,00



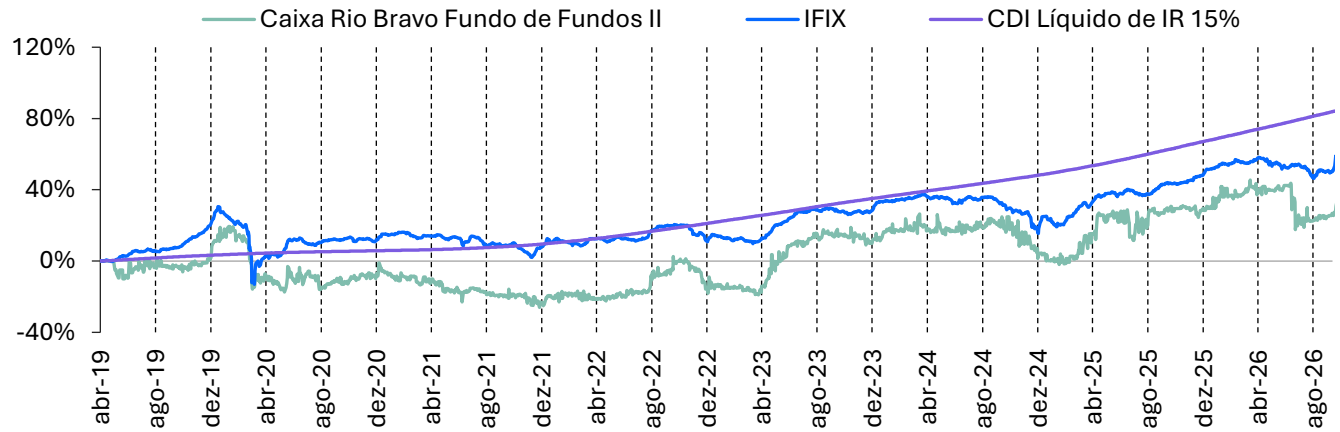
[1]Comparação entre os anos 2026 e 2025.
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos.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

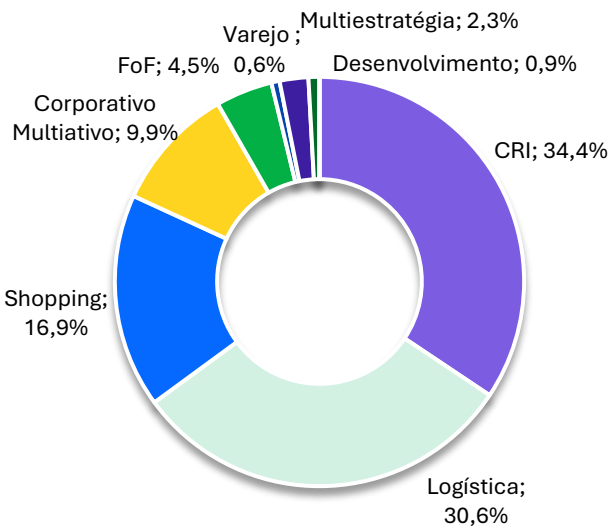
Retorno - Cota Patrimonial



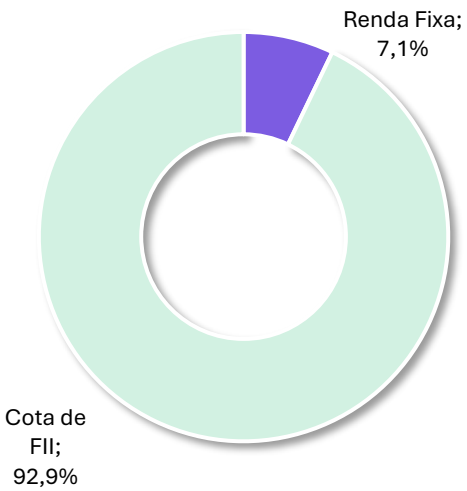
Retorno - Cota Mercado



Alocação por Setor de FII[1]



Alocação por Classe de Ativos[2]



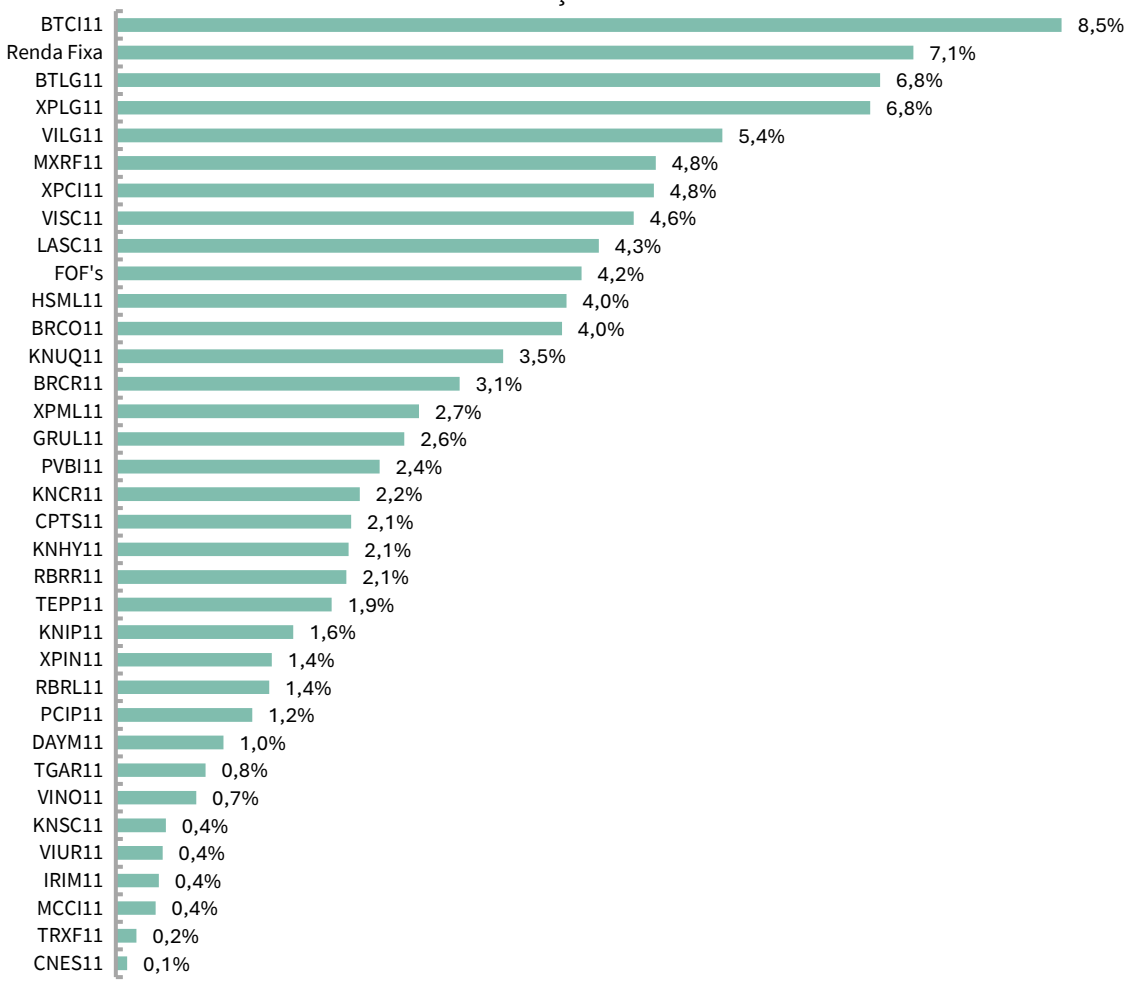
Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: 18/abr/2019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

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

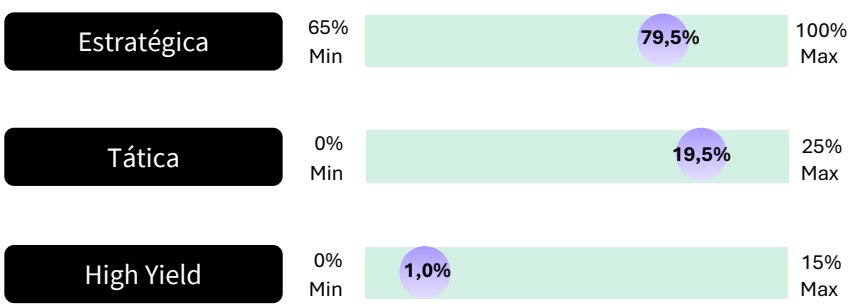
[2] A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.

CARTEIRA DO FUNDO

Alocação da Carteira[1]

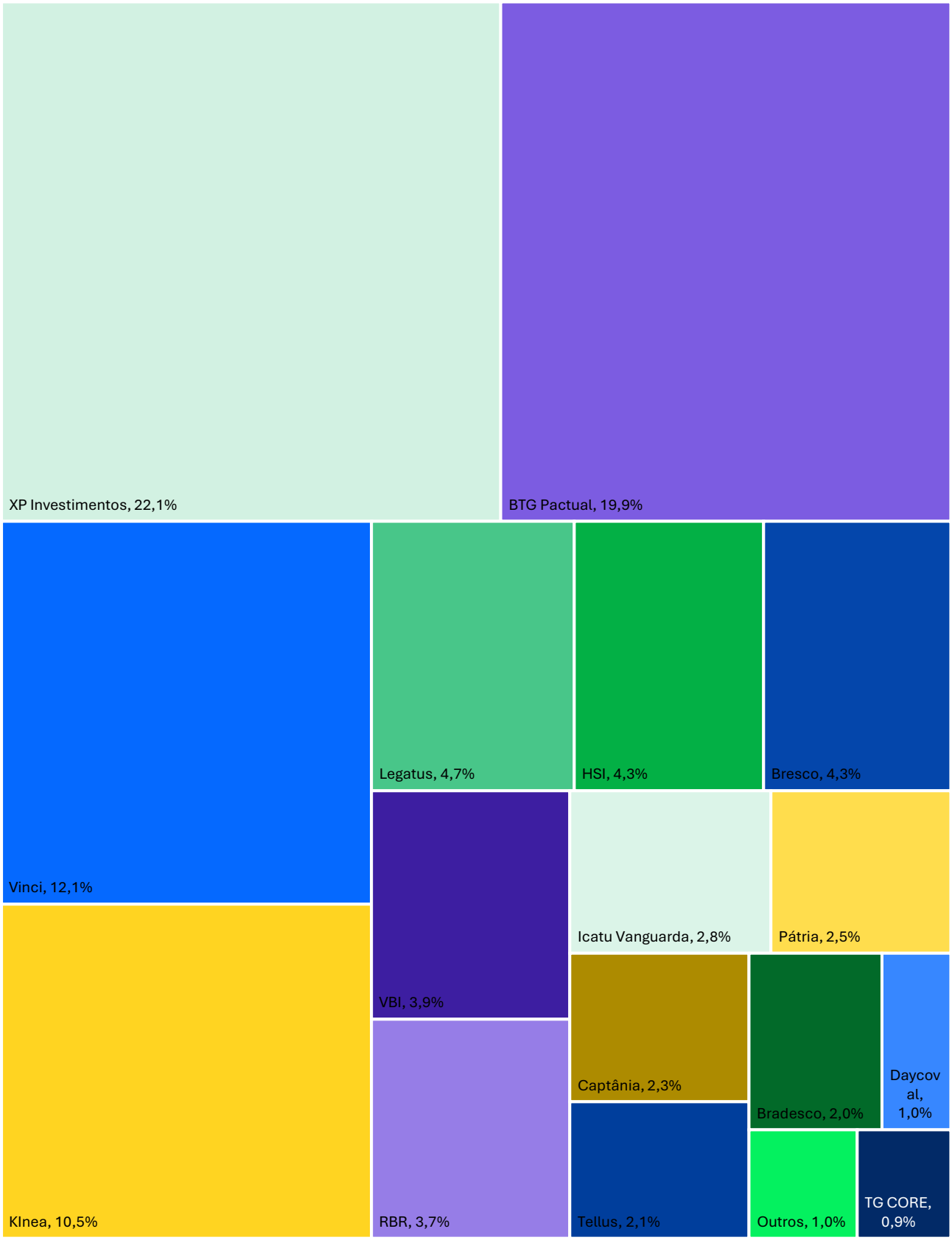


Target de Alocação por Estratégia[2]



[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 .

RIO BRAVO

CAIXA Asset

Relações com Investidores
11 3509 6600
ri@riobravo.com.br

gefes02@caixa.gov.br

Ouvidoria
ouvidoria@riobravo.com.br
0800-722-9910

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

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, consequentemente, 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.