



Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

Relatório Gerencial – CXRI11

JULHO 2025



RIO BRAVO

CAIXA Asset

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

DADOS CADASTRAIS

- CNPJ** • 17.098.794/0001-70
- PERFIL DE GESTÃO** • Ativa
- GESTOR** • Caixa Asset
- CO-GESTOR** • Rio Bravo Investimentos
- CUSTODIANTE e ESCRITURADOR** • Oliveira Trust
- ADMINISTRADOR** • Caixa Econômica Federal
- TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** • 1,20% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo
- PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 126.173.260,11 (ref. julho/2025)
- INÍCIO DO FUNDO** • 12/11/2013
- QUANTIDADE DE COTAS** • 1.575.760
- QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1
- NÚMERO DE COTISTAS** • 1.802

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

Patrimônio Líquido (R\$/cota)	Fechamento do mês (R\$)	Dividend Yield Anualizado ¹
80,07	60,72	11,7%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ mil)	Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	Valor de Mercado (R\$ milhões)
16,69	126,17	95,68
P/VP	Retorno dos últimos 12 meses ² (cota patrimonial)	Retorno dos últimos 12 meses ³ (cota a mercado)
0,76	-0,83%	-14,44%

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:

Após a derrubada pelo Congresso do decreto que elevava as alíquotas do IOF, no início de julho o Executivo recorreu ao Supremo Tribunal Federal para manter a validade do decreto. O STF manteve a elevação das alíquotas, e com isso a expectativa é de que haja uma arrecadação de R\$11,5bi em 2025. Diante do déficit das contas públicas - que atingiu R\$11,4bi no primeiro semestre do ano - o governo segue se apoiando em medidas arrecadatórias visando o cumprimento da meta fiscal deste ano.

Um dos principais destaques do mês foi o anúncio das tarifas de 50% sobre produtos brasileiros por parte do governo americano, o que provocou uma maior volatilidade dos ativos brasileiros na bolsa, mas ao final do mês a divulgação de uma extensa lista de produtos que não teriam uma cobrança extra gerou um alívio no mercado.

O Copom manteve a Selic em 15,0%a.a. ao final do mês de julho e a expectativa do mercado é de que a taxa se mantenha nesse patamar até o final do ano.

A inflação de junho registrou alta de 0,24%, acumulando uma variação nos últimos 12 meses de 5,35% acima do novo modelo de meta contínua. Ainda assim, diante de um alívio no câmbio, em julho houve uma revisão para baixo nas expectativas de inflação de 2025: o Boletim Focus apresentou um recuo no IPCA de 5,20% para 5,09%.

Atividade econômica e mercado de trabalho:

O IBC-Br, considerado como uma prévia do PIB, apresentou uma queda de 0,7% em maio comparado ao mês anterior. O resultado foi impactado pela retração da agropecuária (-4,2%) e indústria (-0,5%), enquanto o índice de serviços ficou estável (0,1%). O cenário projetado para a atividade econômica nesse segundo semestre do ano é de desaceleração, sobretudo diante de um juro muito restritivo.

O mercado de trabalho, por sua vez, permanece aquecido. A taxa de desemprego atingiu 5,8% no segundo trimestre do ano, sendo o menor nível da série histórica. A resiliência do emprego estimula a atividade econômica e torna o controle inflacionário mais desafiador.

Cenário Externo

EUA:

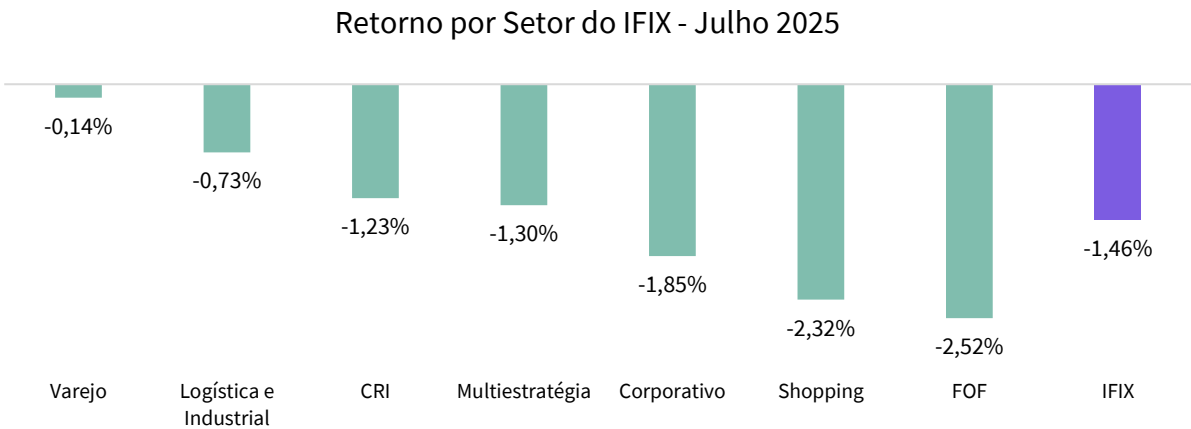
No cenário externo, o principal destaque segue sendo a guerra comercial. Trump adiou o prazo do aumento das tarifas recíprocas para o início de agosto e anunciou um aumento de tarifas para diversos parceiros comerciais, como o México, Japão, Canadá, União Europeia e o Brasil. Com a notícia, houve uma reação negativa nos mercados, diante das incertezas das negociações futuras e seus prováveis efeitos negativos sobre as economias globais.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

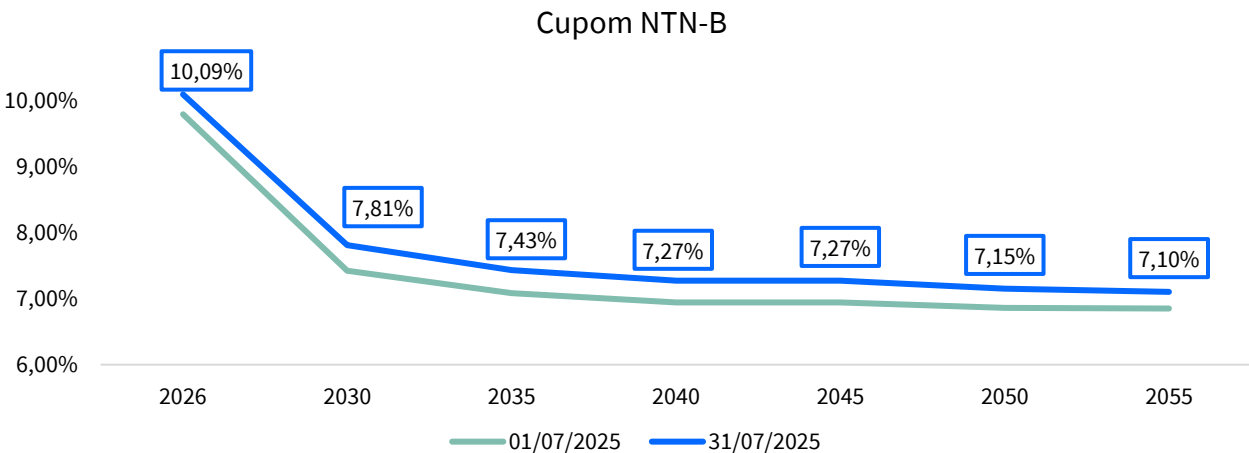
Os dados de inflação nos EUA aceleraram em junho – o CPI (índice de preços ao consumidor) subiu 0,3% ante uma alta de 0,1% em maio. O resultado veio em linha com o esperado pelo mercado e é um primeiro indício do efeito de contaminação tarifária nos preços. No primeiro trimestre do ano, a inflação dos EUA ficou estável porque a maior parte das empresas antecipou suas compras para evitar as novas alíquotas. Com a expectativa de um efeito defasado das tarifas sobre os preços, o Fed segue adotando uma postura cautelosa, mantendo em julho os juros entre 4,25% a.a. e 4,50%a.a..

Mercado de Fundos Imobiliários

Após cinco meses consecutivos de alta, em julho o IFIX apresentou uma queda de 1,4%, acumulando um retorno no ano de 10,3%. O desempenho do índice foi majoritariamente impactado pelos fundos de tijolo e refletiu uma maior aversão ao risco do mercado diante do aumento das tarifas para os produtos brasileiros importados pelos EUA.



Ainda que as tarifas não impactem diretamente o resultado dos fundos imobiliários, o anúncio do aumento da alíquota para 50% gerou uma piora na percepção de risco de ativos domésticos, diante de possíveis pressões inflacionárias na economia brasileira. Isso refletiu na abertura da curva de juros real no mês – o cupom da NTN-B 2035 passou de 7,08% no início de julho para 7,43% ao final do mês de julho.

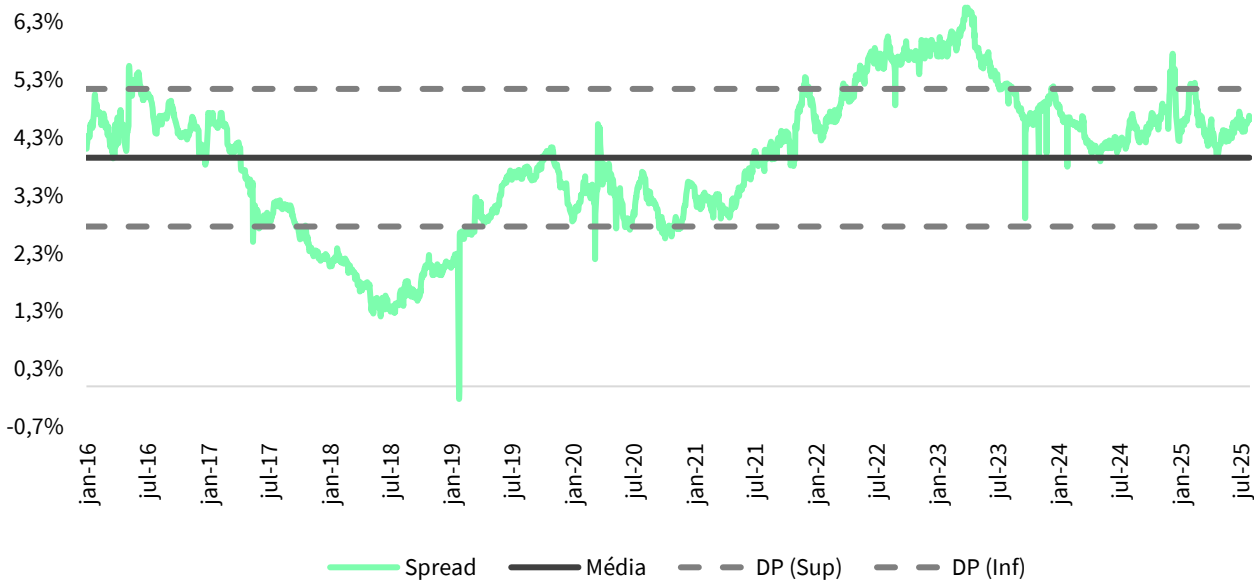


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

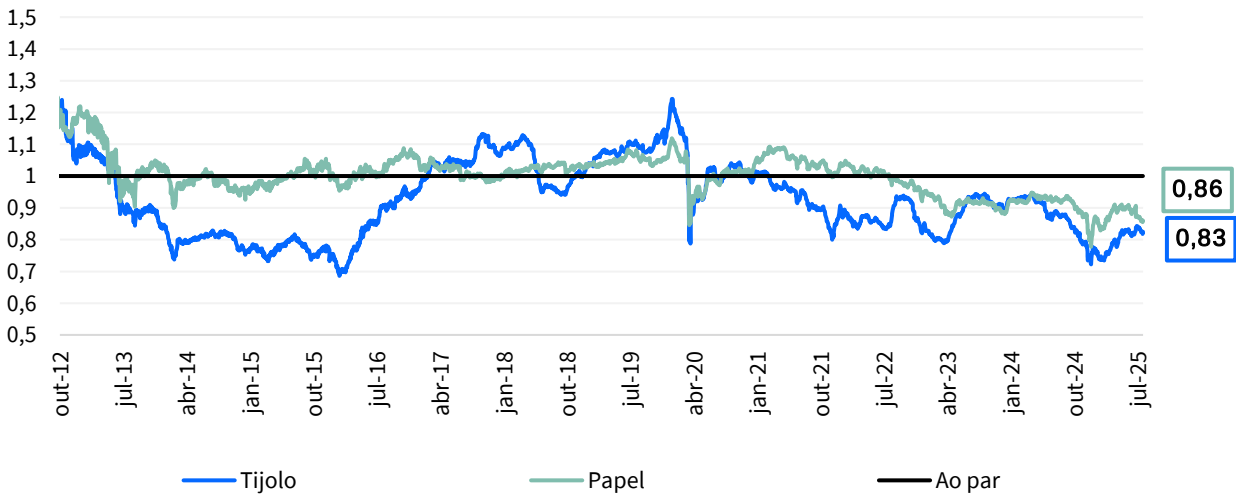
A performance dos fundos imobiliários está muito ligada à abertura ou ao fechamento da NTN-B longa, porque o investidor exige um prêmio de risco para investir em FIIs. Com a abertura da NTN-B 2035 e a queda da cotação dos FIIs em julho, a diferença entre o *dividend yield* do IFIX e o cupom da NTN-B 2035 (prêmio de risco) encerrou o mês em 4,6%.

Mesmo com a abertura das NTN-Bs observada ao longo do último mês, o prêmio de risco para se investir em FIIs continua bastante acentuado comparativamente ao histórico. Além disso, com a queda da cotação dos fundos no mercado secundário, a relação de P/VP dos fundos de tijolo caiu para 0,83 e dos fundos de papel caiu para 0,86, o que indica um potencial de *upside* relevante no médio e longo prazo.

Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



P/BV FIIs de Tijolo e Papel



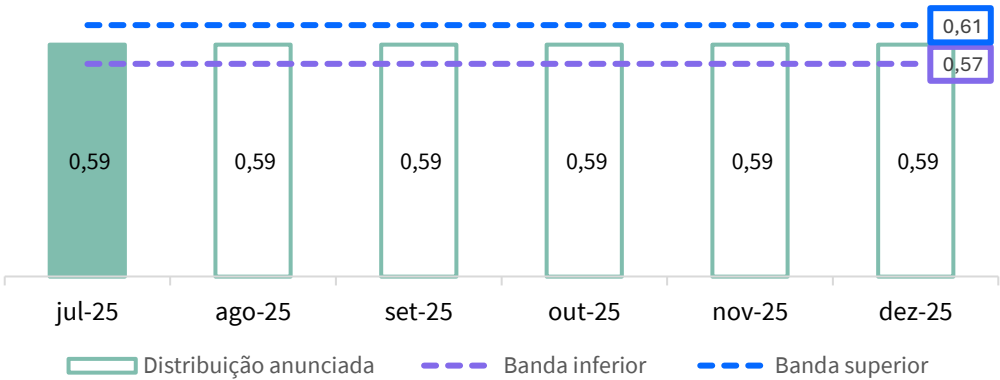
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,59/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 11,7% . O resultado do fundo foi de R\$ 1,05/cota , majoritariamente impactado por dois eventos extraordinários:

- (i) A contabilização do ganho de capital do investimento em Loft II (LFTT11), diante da venda que realizamos do fundo no mercado secundário.
- (ii) A distribuição de dividendos realizada pelo Legatus Shoppings (LASC11), que contemplou um ganho de capital pela venda de um dos shoppings de seu portfólio.

Atualizamos o *guidance*¹ de dividendos do CXRI11 para o segundo semestre do ano, mantendo as bandas de distribuição superior e inferior apresentadas no último semestre:



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.

Movimentações

Em julho, realizamos uma venda parcial de Vinci Offices (VINO11) e uma venda total de Loft II (LFTT11). O investimento em LFTT11 foi realizado em julho de 2020 com viés tático, uma vez que a tese do LFTT11 era a obtenção de ganho de capital através da aquisição, *retrofit* e posterior venda de imóveis residenciais. Nesse último mês, o fundo já estava em período de desinvestimento e realizamos a venda da nossa posição remanescente no mercado secundário, com ágio frente à cotação patrimonial. O ganho de capital total da operação foi de R\$0,43/cota e a TIR do investimento foi de 14,75% a.a..

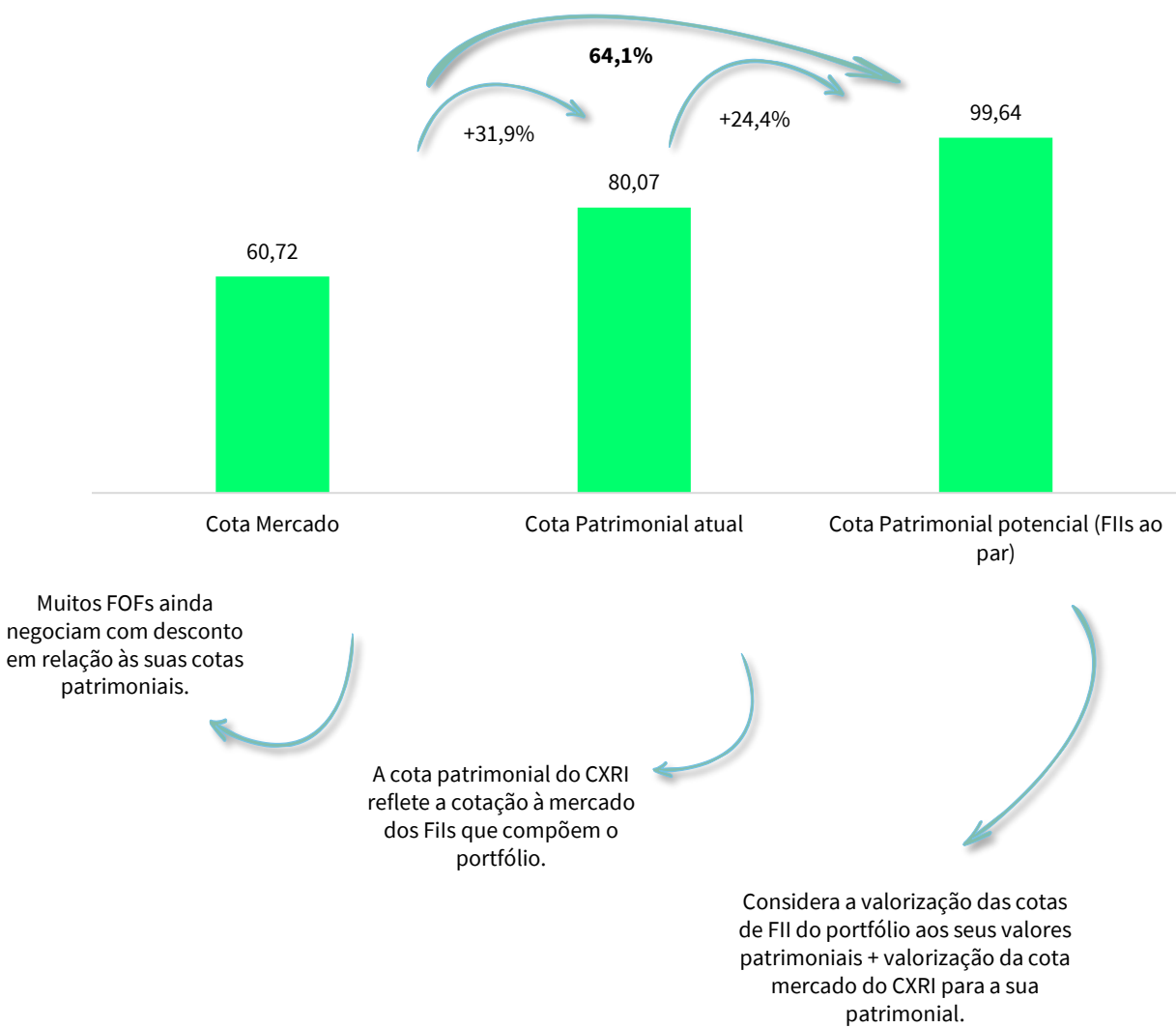
Com relação aos investimentos realizados no mês, adquirimos Kinea Renda Imobiliária (KNRI11). O fundo possui uma carteira de imóveis logísticos e corporativos de qualidade, baixa alavancagem e está negociando com um desconto de 13% frente ao valor patrimonial. Com o término da obra do Biosquare, empreendimento corporativo de alto padrão em Pinheiros, acreditamos que a cota patrimonial do fundo pode apresentar um *upside* relevante.

¹Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura

PERSPECTIVA DE UPSIDE

A cota patrimonial do CXRI11 reflete a cotação à mercado de seus FIs, 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 CXRI11 apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização¹.

Potencial de *upside*

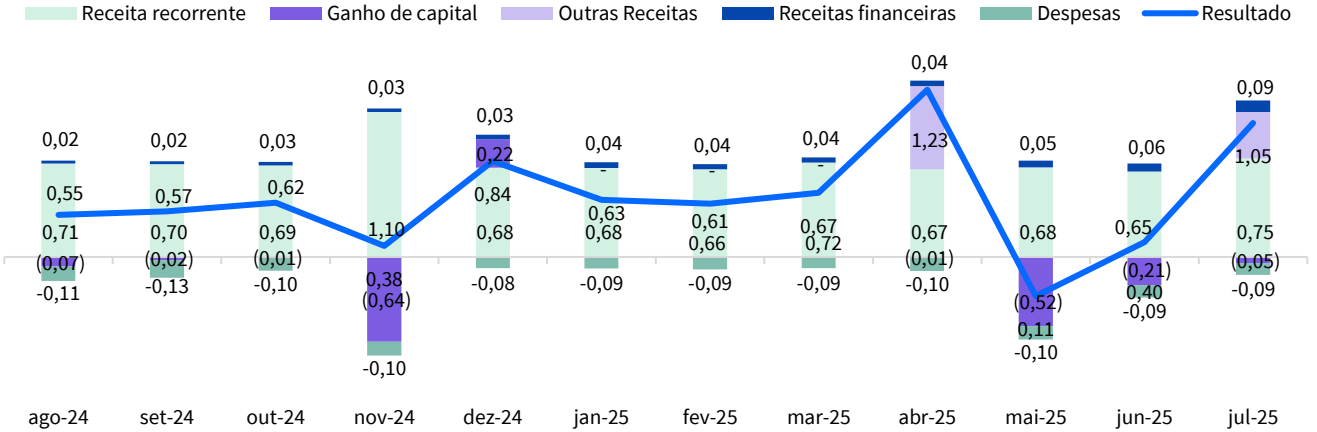


¹Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	2025	12 meses
Rendimentos de FII	1.047.709,43	1.128.159,03	1.049.348,59	1.072.916,60	1.020.333,35	1.180.498,95	7.564.553,14	13.684.693,16
Alienação de cotas de FII (Bruto)	0,00	0,00	-9.953,13	-823.084,05	-336.394,54	-71.286,31	-1.240.718,03	-2.071.635,77
Receitas financeiras	64.116,01	64.017,43	66.675,86	80.983,14	95.999,83	136.626,37	576.387,70	785.776,97
Outras receitas	0,00	0,00	993.076,05	0,00	0,00	552.057,99	1.545.134,04	1.545.134,04
Despesas	-147.401,11	-134.213,67	-156.254,26	-161.542,46	-146.110,79	-139.811,34	-1.022.871,92	-1.855.498,00
Resultado¹	964.424,33	1.057.962,79	1.942.893,11	169.273,23	633.827,85	1.658.085,66	7.422.484,93	12.088.470,40
Rendimentos distribuídos	929.698,40	929.698,40	929.698,40	929.698,40	929.698,40	929.698,40	6.507.888,80	11.156.380,80
Resultado por cota	0,61	0,67	1,23	0,11	0,40	1,05	4,71	7,67
Rendimento por cota	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	4,13	7,08
Resultado Acumulado por cota	0,02	0,08	0,64	-0,48	-0,19	0,46	0,58	0,59

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



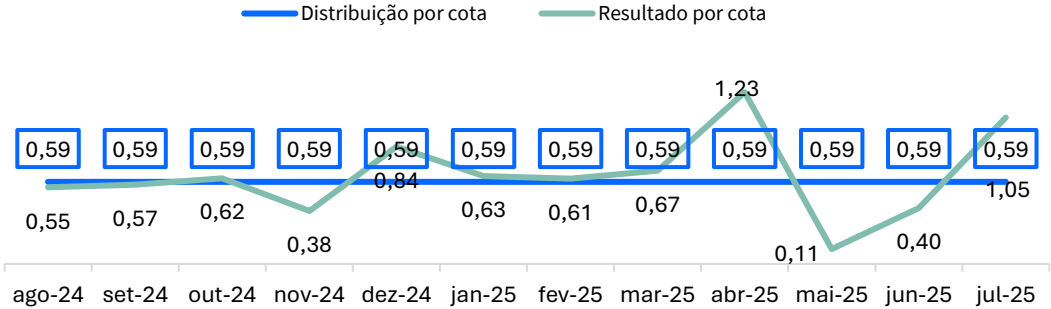
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,6	0,57	0,57	0,58	0,58	0,58	0,59
2024	0,58	0,58	0,58	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59
2025	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59					
Δ²	1,7%	1,7%	1,7%	0%	0%	0%	0%					

Distribuição por cota

R\$ 0,59

(Anunciado: 01/08 Pago: 12/08)

Linearização da distribuição

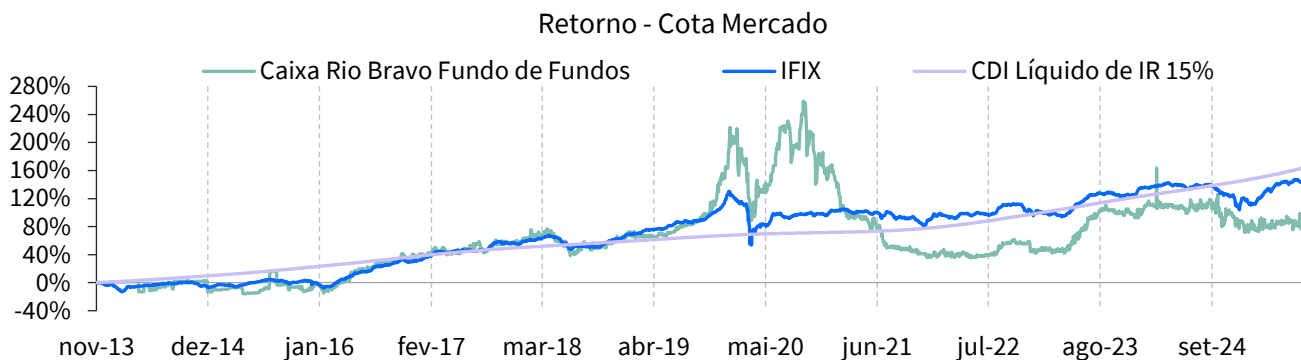
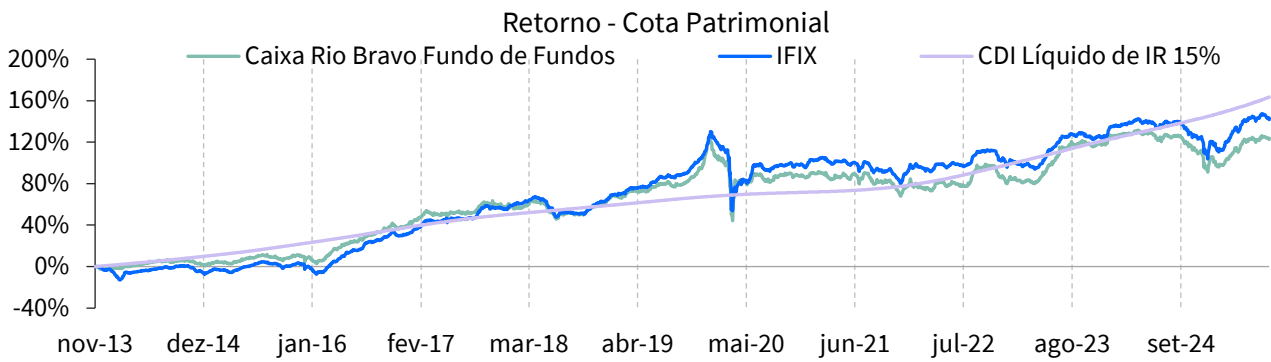


¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Comparação entre os anos 2025 e 2024.

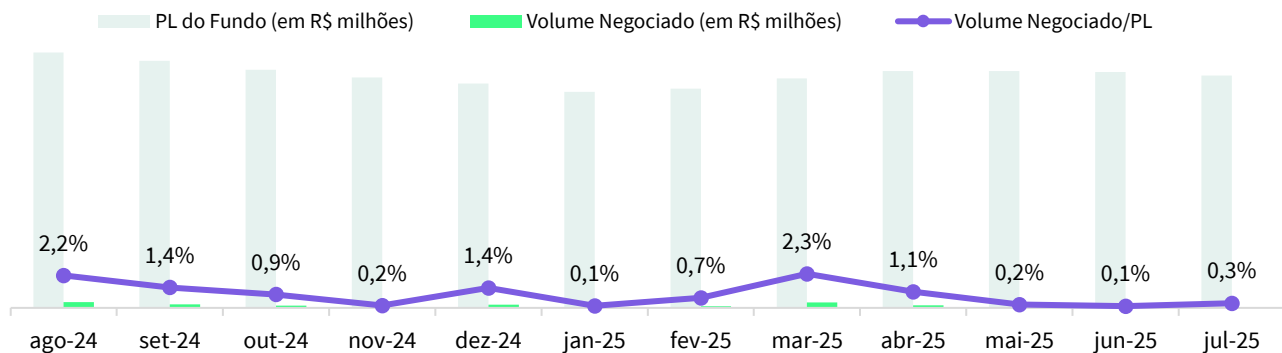
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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



	jul-25	2025	12 meses
Volume Negociado	383.791,74	6.058.612,80	10.928.435,04
Volume Médio Diário Negociado	16.686,60	42.073,70	48.355,91
Giro (% de cotas negociadas)	0,39%	6,12%	10,52%
Presença em Pregões	100%	99,3%	98,8%

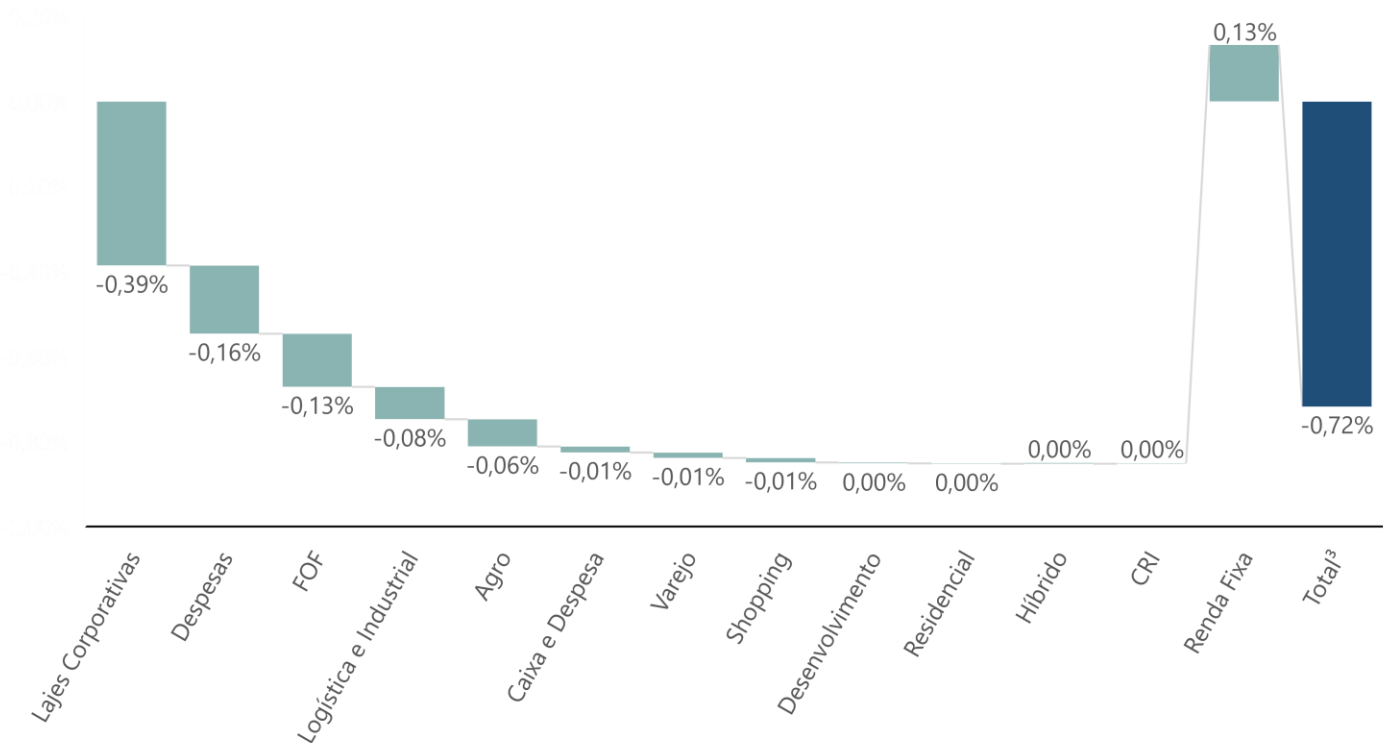
	jul-25	dez-24	12 meses
Valor da Cota	60,72	67,10	79,67
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	95.680.147,20	105.733.496,00	125.540.799,20



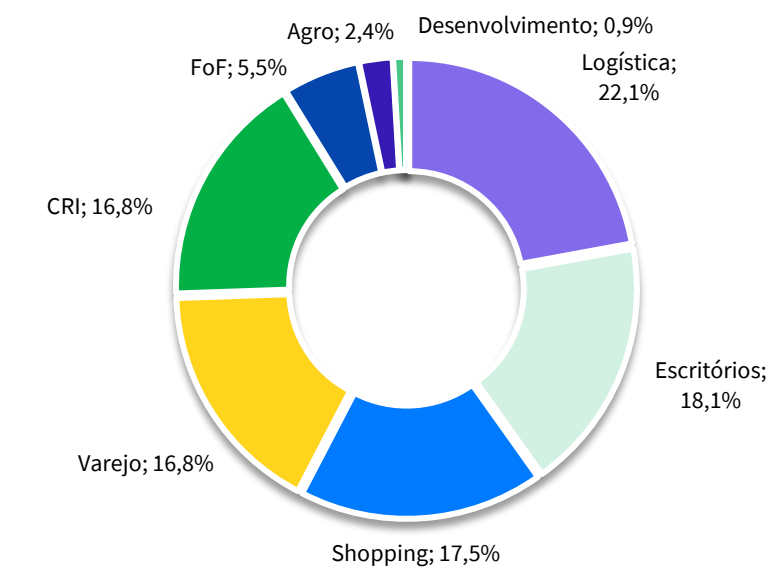
Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: 12/nov/2013 até último dia útil de julho/2025.

DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA

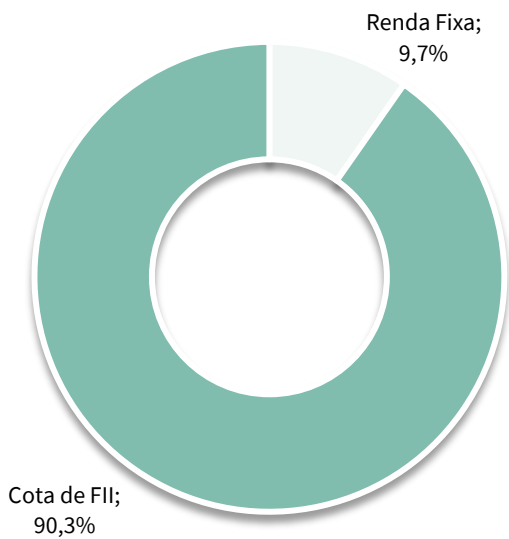
Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Alocação por Setor de FII¹



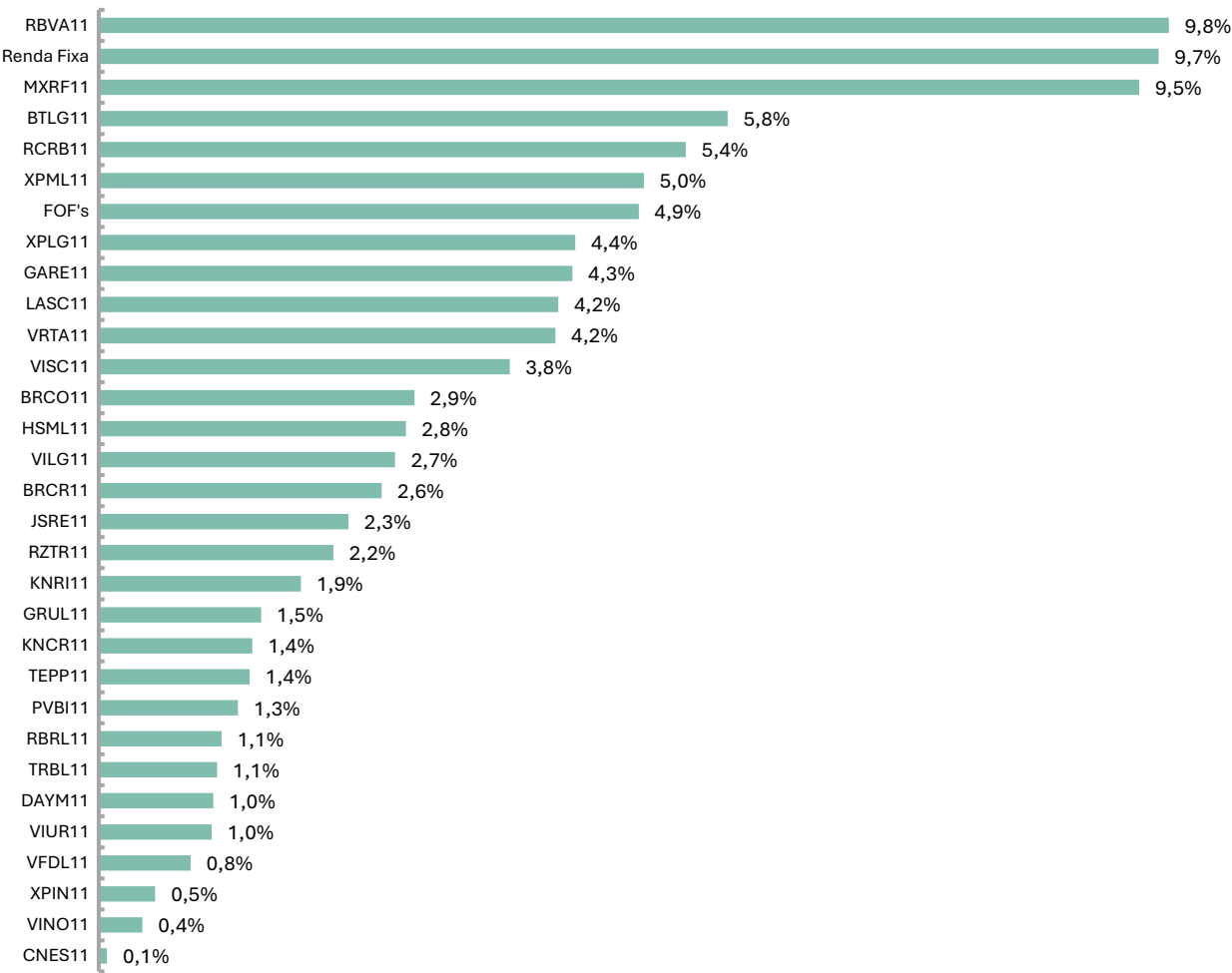
Alocação por Classe de Ativos²



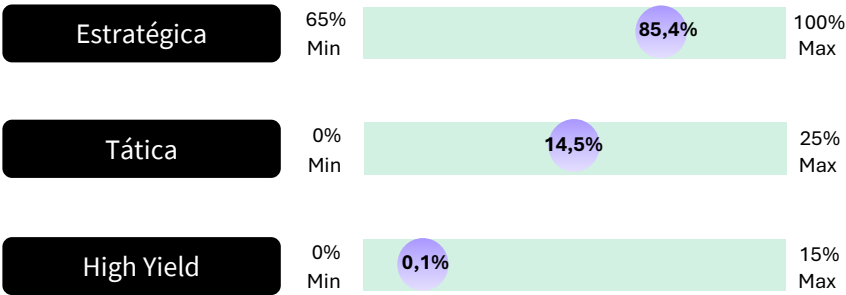
¹ A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII.
² A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.
³ Refere-se a performance da cota patrimonial ajustada ao dividendo distribuído no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

CARTEIRA DO FUNDO

Alocação da Carteira¹



Target de Alocação por Estratégia²



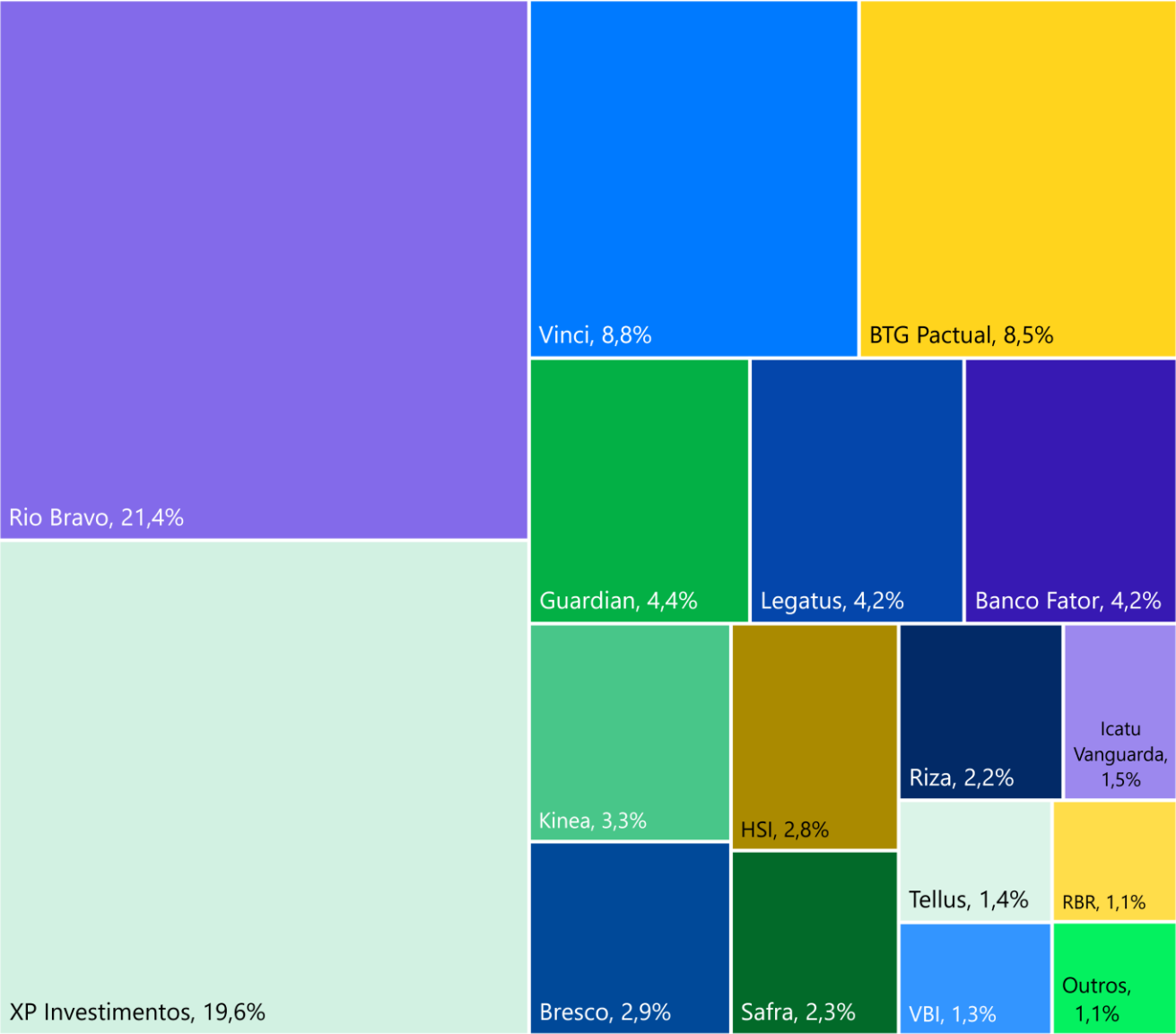
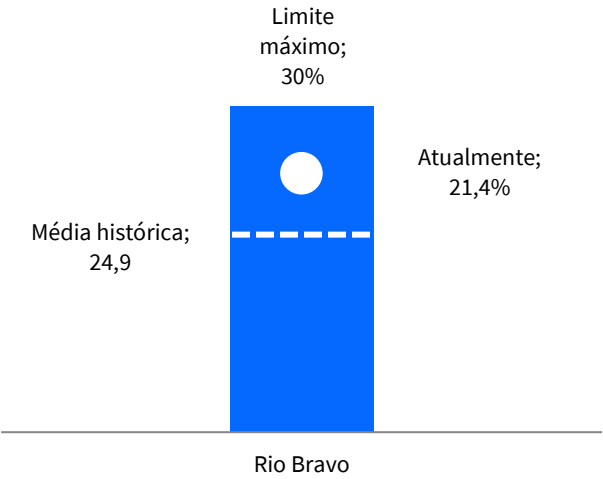
¹ A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.

² Considera o montante investido em cotas de FII.

Em abril, fizemos uma reavaliação das estratégias de cada FII do CXRI11, 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

Limite de alocação de recursos de fundos administrados ou geridos pela Rio Bravo





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.