



Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Relatório Gerencial – CRFF11

JULHO 2025



RIO BRAVO

CAIXA Asset

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\$ 55.769.698,78 (ref. julho/2025)

INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019

QUANTIDADE DE COTAS • 690.040

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 1.250

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
80,82	69,70	10,5%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ mil)	Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	Valor de Mercado (R\$ milhões)
13,96	55,77	48,10
P/VP	Retorno dos últimos 12 meses ² (cota patrimonial)	Retorno dos últimos 12 meses ³ (cota a mercado)
0,86	1,41%	-0,83%

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:

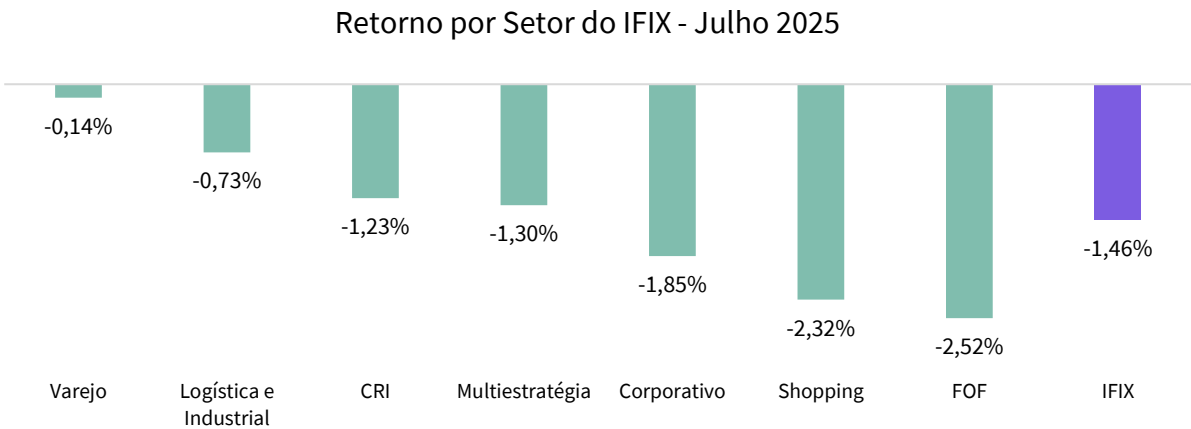
No cenário externo, o principal destaque segue sendo a guerra comercial. Trump adiou o prazo do aumento das tarifas recíprocas para o início de agosto e anunciou um aumento de tarifas para diversos parceiros comerciais, como o México, Japão, Canadá, União Europeia e o Brasil. Com a notícia, houve uma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

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

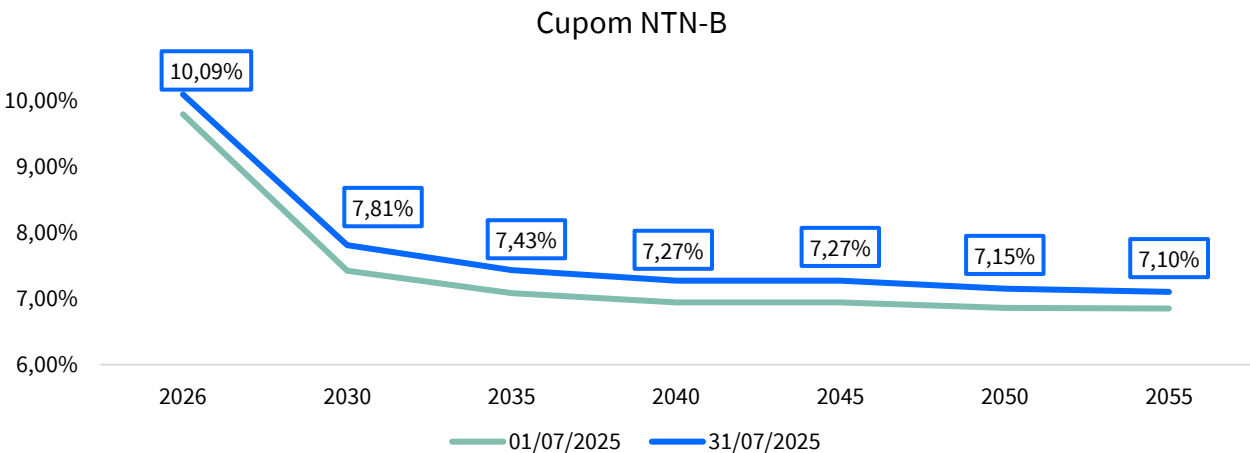
Os dados de inflação nos EUA aceleraram em junho – o CPI (índice de preços ao consumidor) subiu 0,3% ante uma alta de 0,1% em maio. O resultado veio em linha com o esperado pelo mercado e é um primeiro indício do efeito de contaminação tarifária nos preços. No primeiro trimestre do ano, a inflação dos 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.

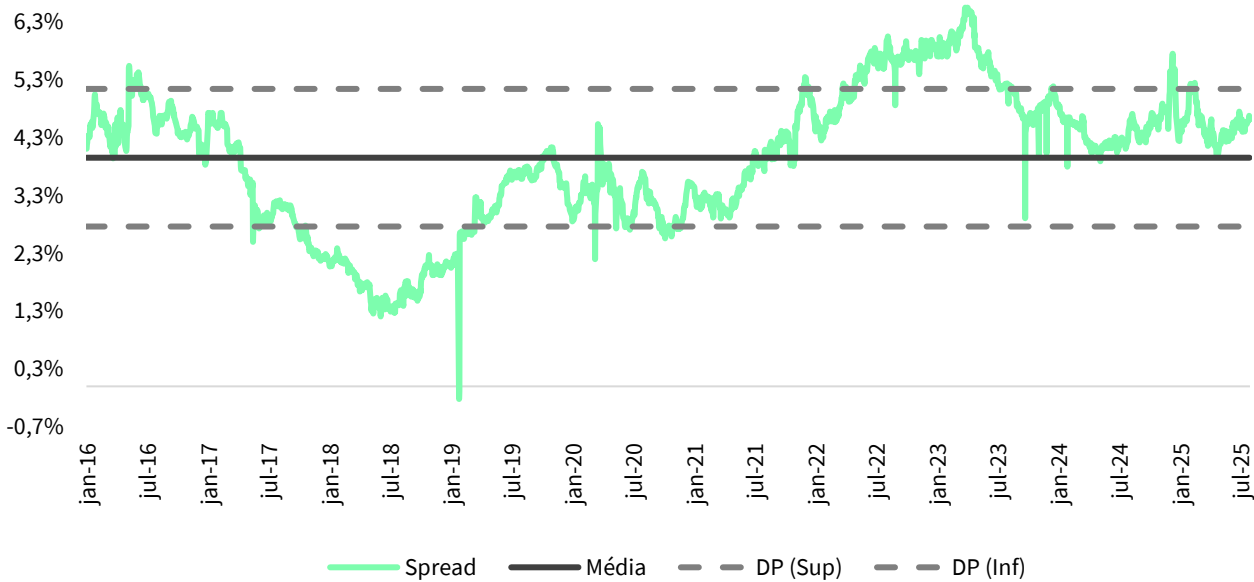


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

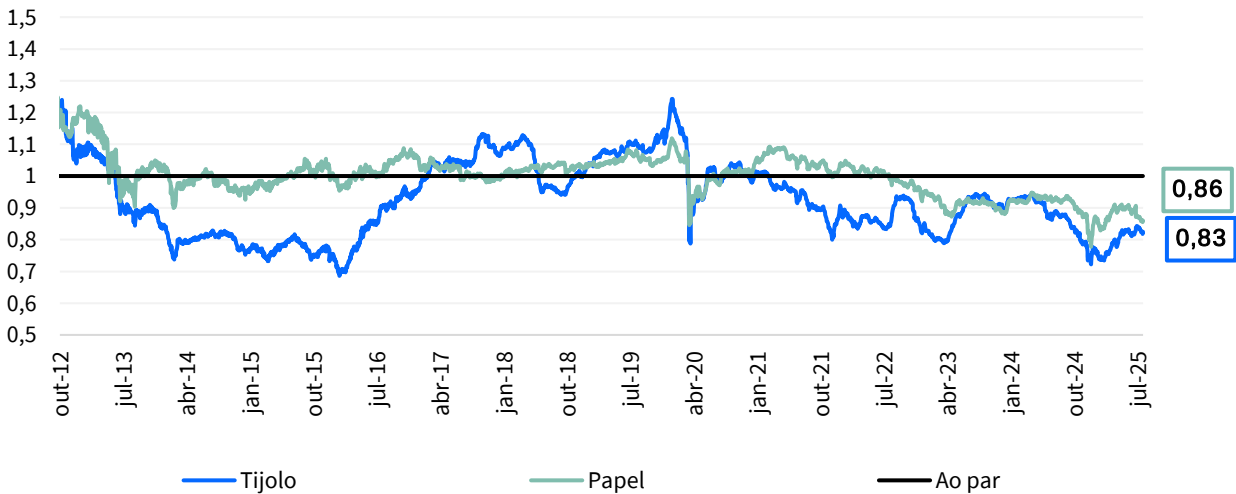
A performance dos fundos imobiliários está muito ligada à abertura ou ao fechamento da NTN-B longa, porque o investidor exige um prêmio de risco para investir em FIIs. Com a abertura da NTN-B 2035 e a queda da cotação dos FIIs em julho, a diferença entre o *dividend yield* do IFIX e o cupom da NTN-B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

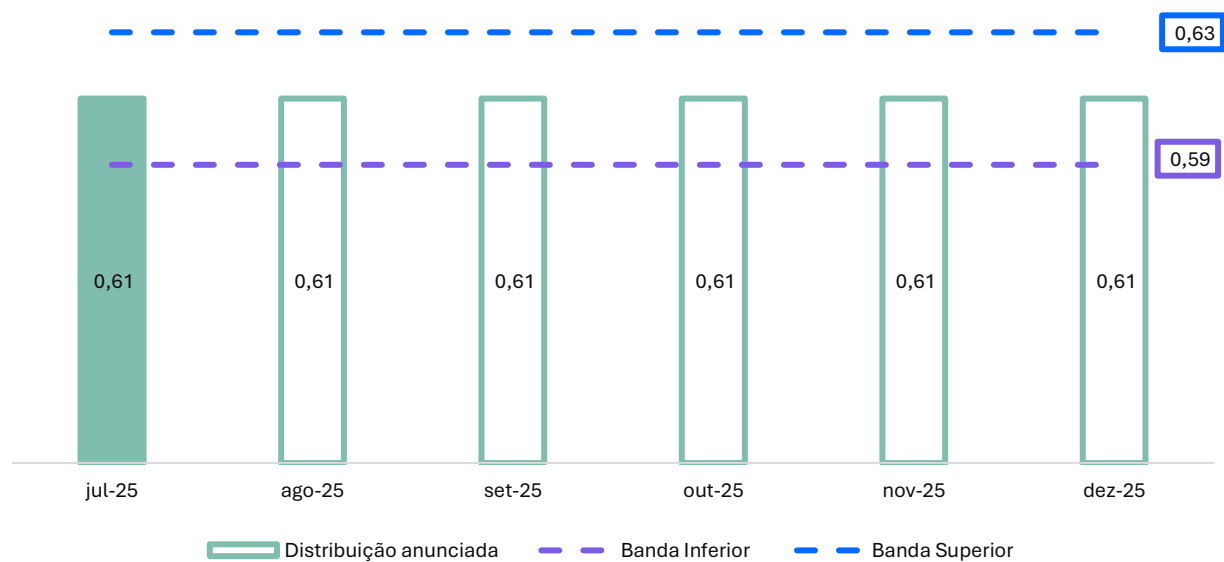
Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

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 10,5% . O resultado do fundo foi de R\$ 0,95/cota , majoritariamente impactado por dois eventos extraordinários:

(i) A contabilização do ganho de capital do investimento em Loft II (LFTT111), 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 de dividendos do CRFF11 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.

¹Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Movimentações

Em julho, realizamos uma venda parcial de Vinci Offices (VINO11) e uma venda total de Loft II (LFTT11) e Valora CRI CDI (VGIR11). Abaixo, comentamos o racional das operações:

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\$0,27/cota e a TIR do investimento foi de 14,75% a.a..

Valora CRI CDI (VGIR11): O investimento em VGIR11 foi realizado ao longo de dezembro de 2024 e janeiro de 2025, também com um viés tático, uma vez que o fundo estava negociando com 6% de desconto frente à sua cotação patrimonial e possuía uma carteira de CRIs majoritariamente indexados ao CDI. Com a expectativa de aumento na Selic, esperávamos uma rápida apreciação da cotação do fundo no mercado secundário, o que ocorreu no início do primeiro semestre de 2025. O ganho de capital gerado com a venda foi de R\$0,04/cota e a TIR do investimento foi de 23,1%a.a..

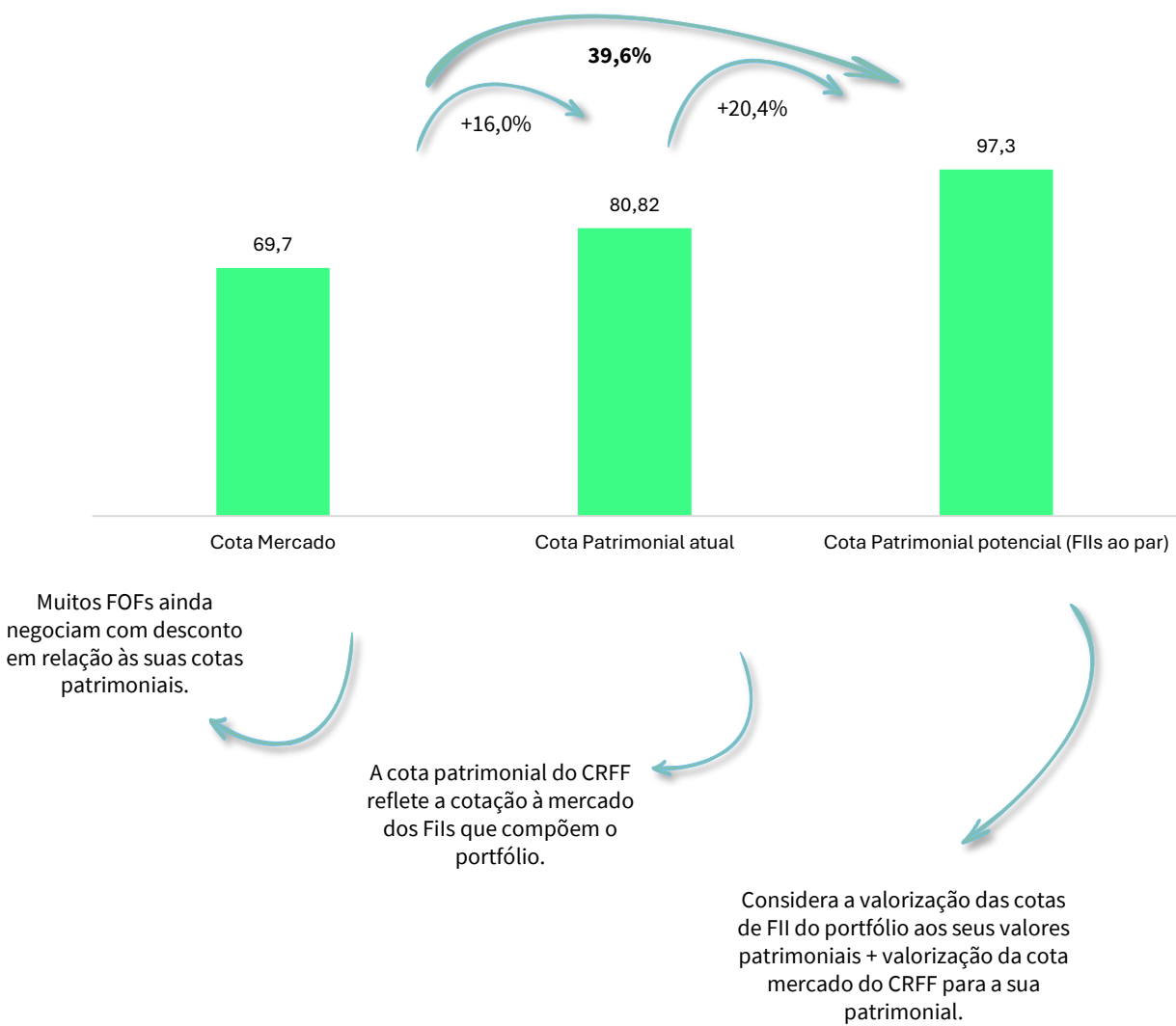
Vinci Offices (VINO11): Realizamos um desinvestimento parcial, visando diminuir a exposição do CRFF11 ao segmento de escritórios.

Com relação aos investimentos realizados no mês, realizamos a aquisição de Mauá Recebíveis Imobiliários (MCCI11). O fundo está negociando com desconto no mercado secundário e possui uma carteira de recebíveis com sólidos devedores e boas estruturas de garantias imobiliárias, o que nos gera conforto para a alocação com um viés de médio prazo.

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.

Potencial de *upside*

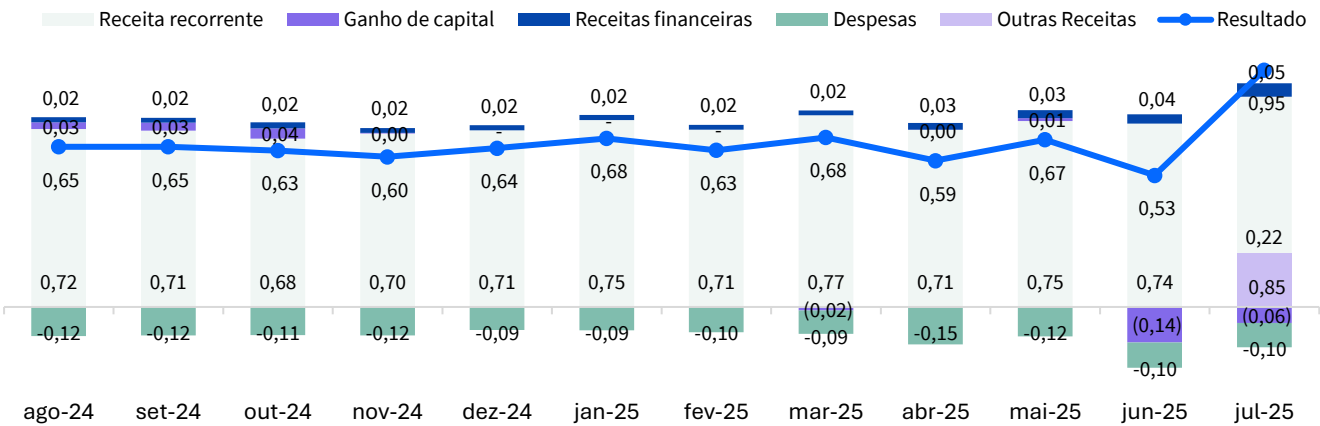


¹Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	2025	12 meses
Rendimentos de FII	492.779,04	532.911,80	491.973,46	516.830,56	509.045,62	584.474,89	3.647.027,13	6.071.053,80
Alienação de cotas de FII (Bruto)	0,00	-10.567,12	312,69	7.425,23	-98.892,43	-44.790,33	-146.511,96	-74.560,67
Receitas financeiras	12.871,46	13.300,58	18.581,20	22.487,77	25.831,82	37.084,65	144.739,57	216.257,83
Outras receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	149.384,20	149.384,20	149.384,20
Despesas	-70.381,27	-64.914,95	-104.579,04	-81.946,87	-70.492,39	-68.026,44	-525.544,41	-909.712,84
Resultado¹	435.269,23	470.730,31	406.288,31	464.796,69	365.492,62	658.126,97	3.269.094,53	5.452.422,32
Rendimentos distribuídos	420.924,40	420.924,40	420.924,40	420.924,40	420.924,40	420.924,40	2.946.470,80	5.064.893,60
Resultado por cota	0,63	0,68	0,59	0,67	0,53	0,95	4,74	7,90
Rendimento por cota	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	4,27	7,34
Resultado Acumulado por cota	0,02	0,07	-0,02	0,06	-0,08	0,34	0,47	0,56

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



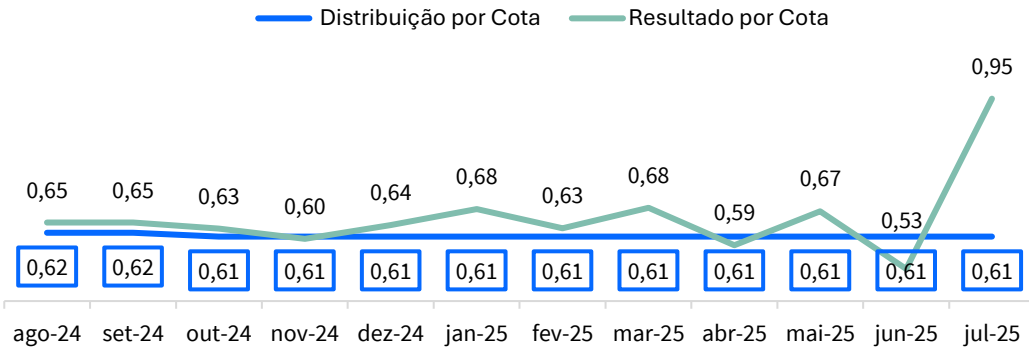
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,63	0,63	0,63	0,63	0,64	0,64	0,65
2024	0,61	0,61	0,61	0,62	0,62	0,62	0,61	0,62	0,62	0,61	0,61	0,61
2025	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61					
Δ²	0,0%	0,0%	0,0%	-1,6%	-1,6%	-1,6%	0,0%					

Distribuição por cota

R\$ 0,61

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

Linearização da distribuição

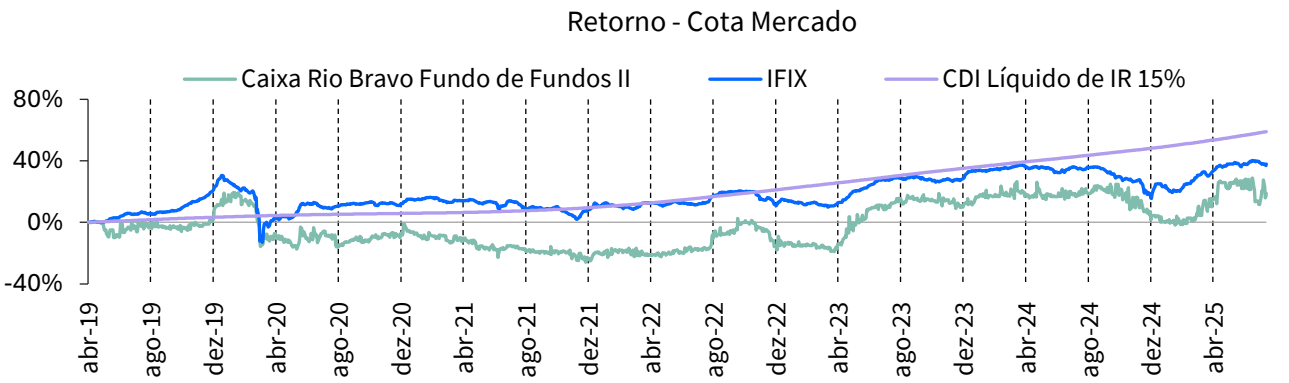
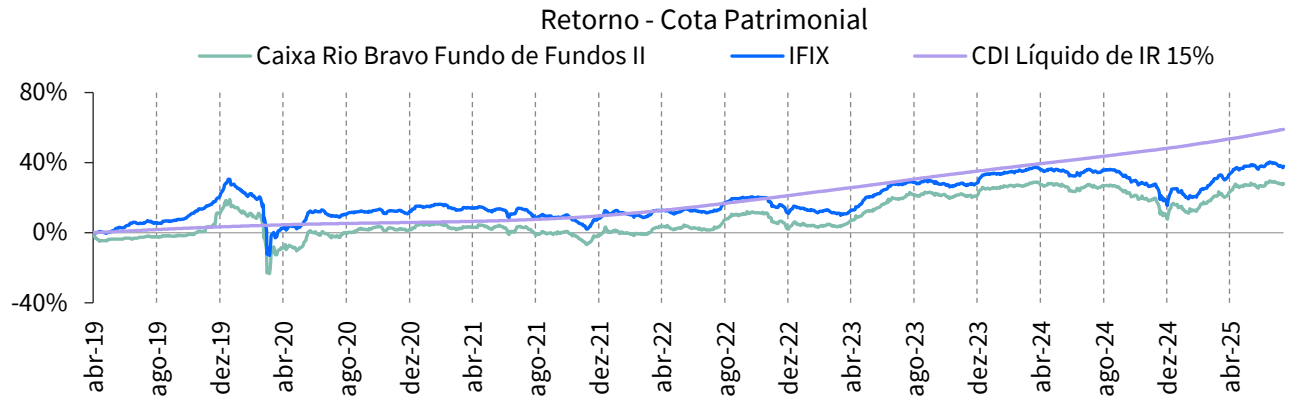


¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Comparação entre os anos 2025 e 2024.

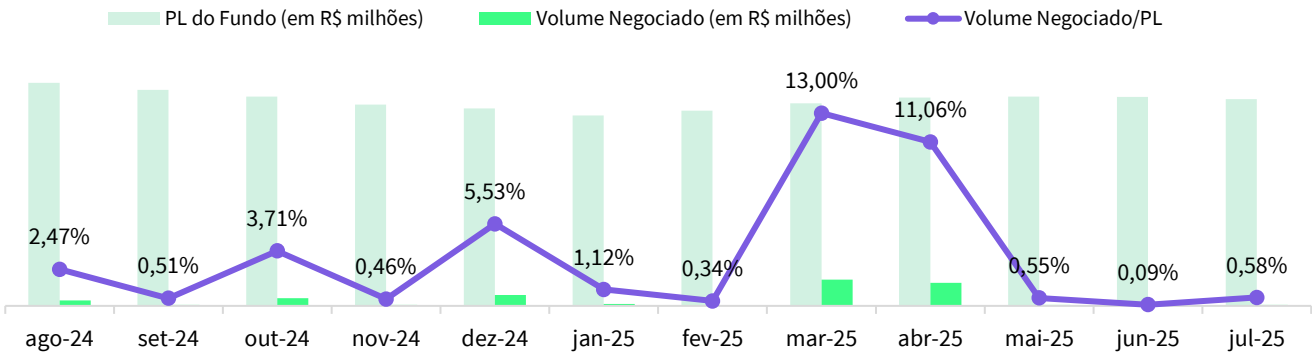
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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	321.070,87	14.763.815,70	21.849.751,00
Volume Médio Diário Negociado	13.959,60	106.984,17	90.288,23
Giro (% de cotas negociadas)	0,68%	32,02%	46,27%
Presença em Pregões	100%	95%	97%

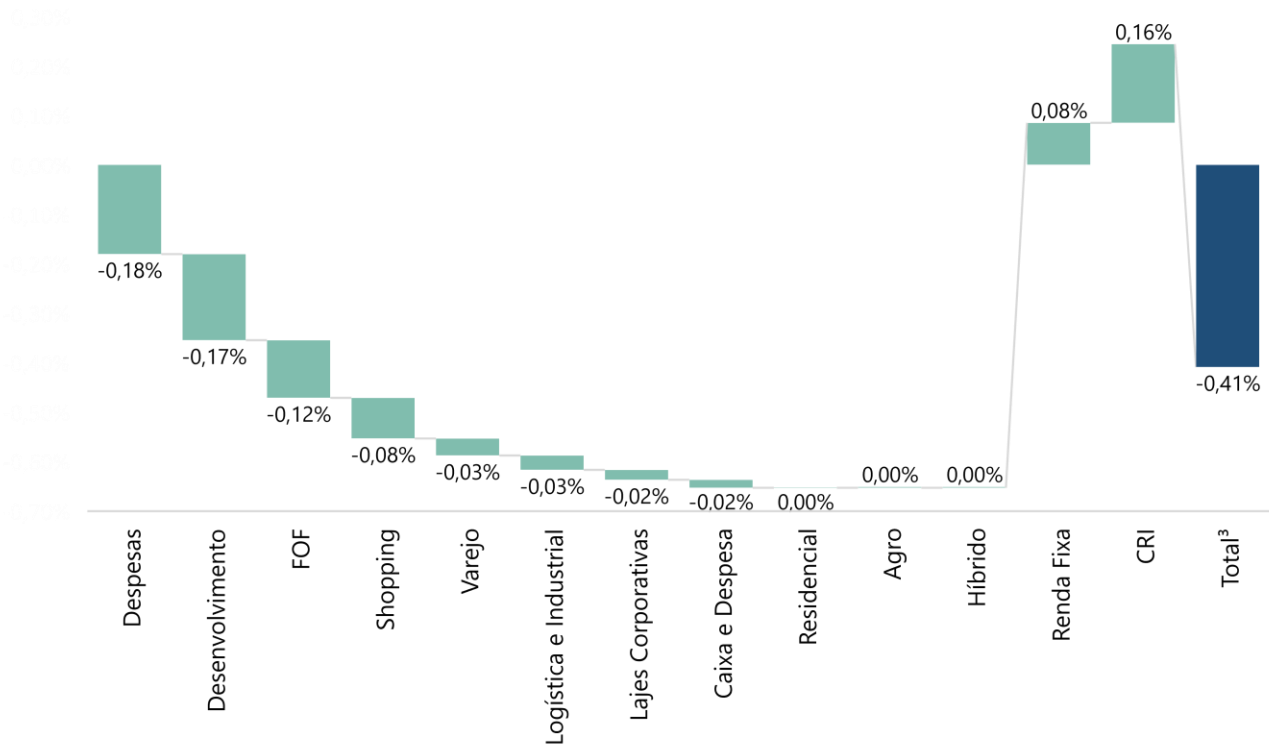
	jul-25	dez-24	12 meses
Valor da Cota	69,70	65,07	77,95
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	48.095.788,00	44.900.902,80	53.788.618,00



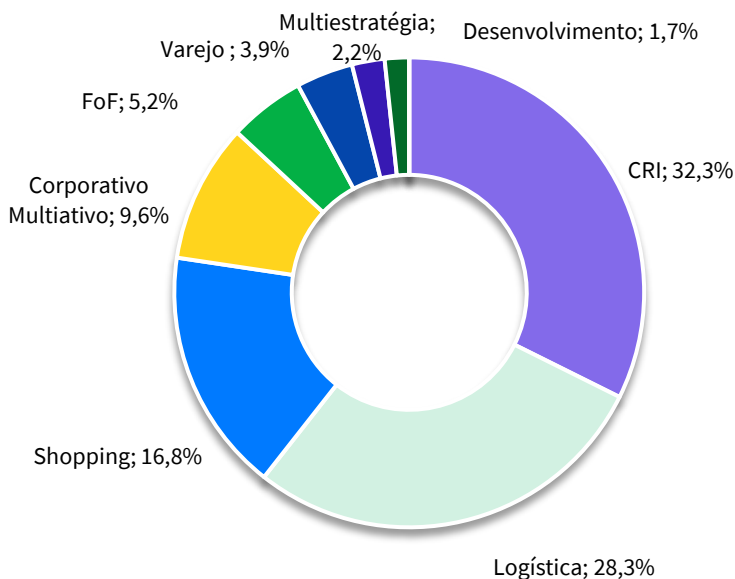
Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: 18/abr/2019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

DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA

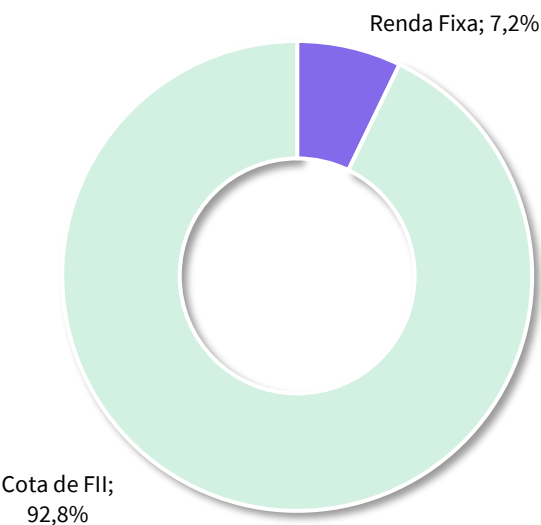
Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Alocação por Setor de FII¹



Alocação por Classe de Ativos²



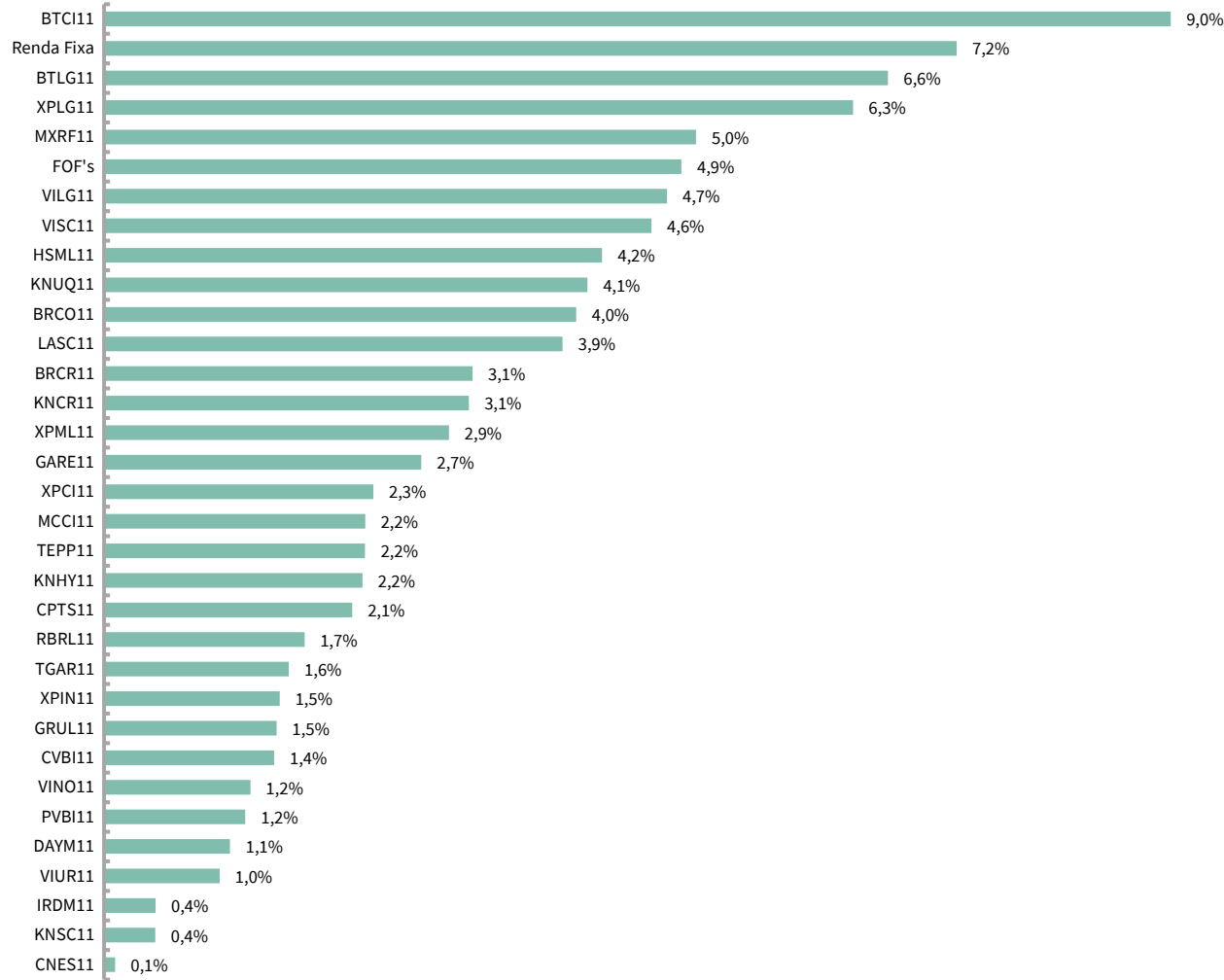
¹ A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII.

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

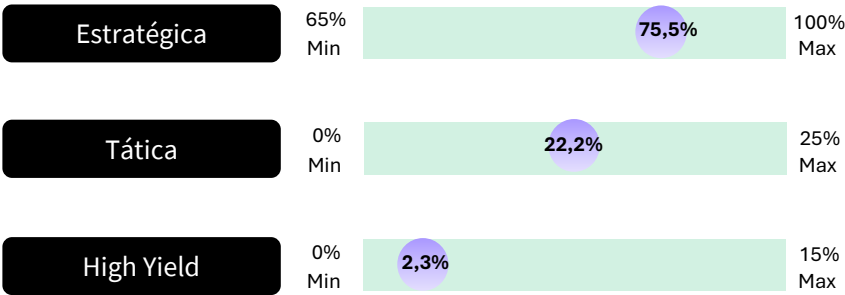
³ Refere-se a performance da cota patrimonial ajustada ao dividendo distribuído no mês

CARTEIRA DO FUNDO

Alocação da Carteira¹



Target de Alocação por Estratégia²

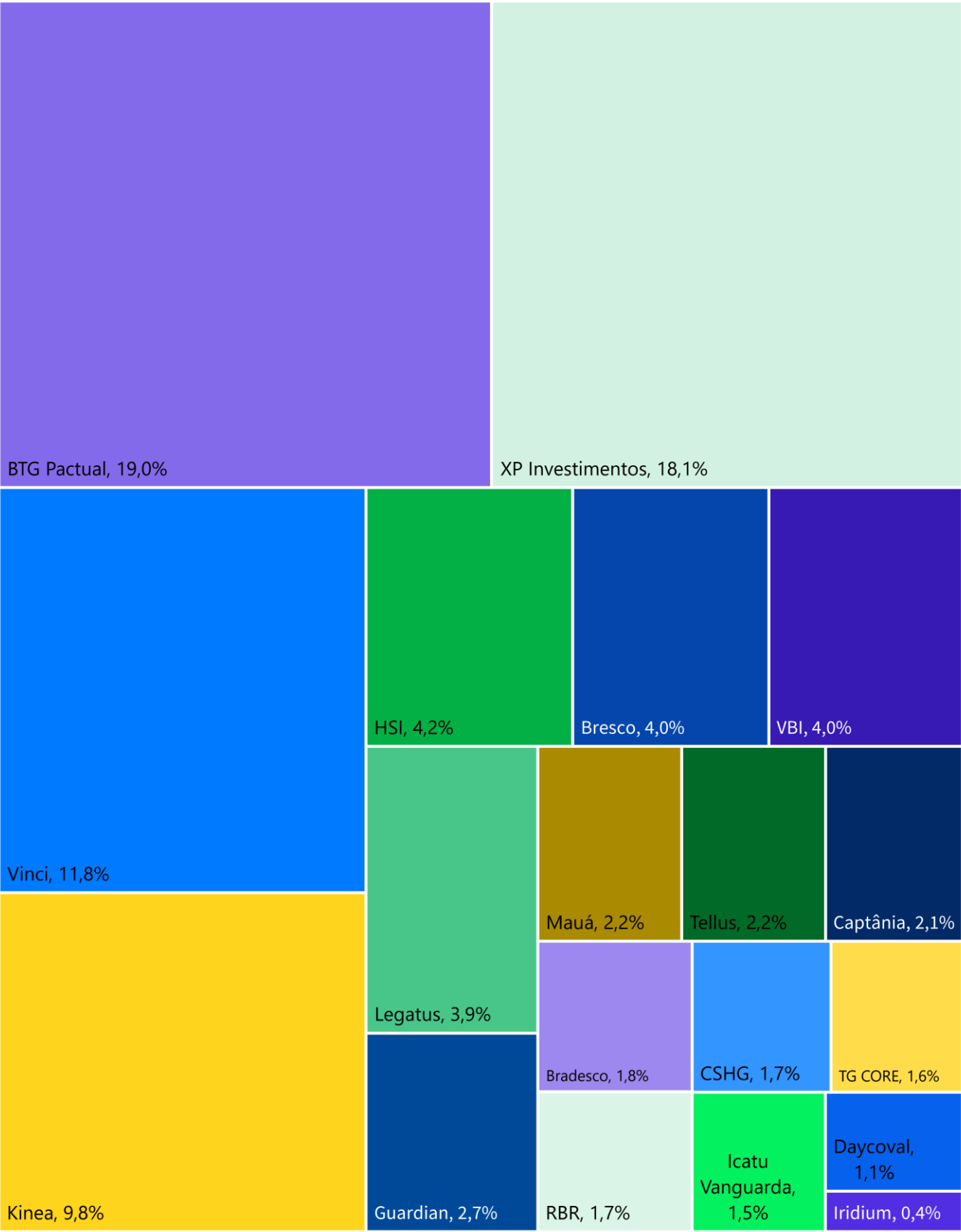


¹ A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.

² Considera o montante investido em cotas de FII.

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

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.