



Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Relatório Gerencial – CRFF11

SETEMBRO 2025



RIO BRAVO

CAIXA Asset

ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Principais Números	04
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Guidance e Movimentações	08
Perspectiva de Upside	09
Resultado e Distribuição	10
Desempenho da Cota e Volume	12
Performance por Setor	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\$ 57.618.018,37 (ref. setembro/2025)

INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019

QUANTIDADE DE COTAS • 690.040

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 1.214

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\$ 83,50
Patrimônio Líquido/cota

R\$ 74,99
Fechamento do Mês

9,8%
*Dividend Yield*¹ anualizado

8,14
Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

R\$ 57,62 milhões
Patrimônio Líquido

R\$ 51,75 milhões
Valor de Mercado

0,90
P/VP

8,20%
Retorno dos últimos
12 meses²
(Cota Patrimonial)

4,07%
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 tem mostrado sinais de maior moderação, sendo favorecida neste curto prazo pela valorização cambial. Grupos mais sensíveis à variação do câmbio, como alimentos e bens industriais, vêm apresentando uma trajetória de desaceleração nos últimos dados divulgados, em decorrência de uma desvalorização do dólar frente às incertezas globais. Os dados de agosto reforçam essa trajetória: o IPCA registrou uma queda de 0,11%, acumulando alta de 5,1% nos últimos doze meses. Apesar desse alívio recente, a inflação de serviços tem apresentado resistência. O mercado ainda não projeta cortes na taxa de juros este ano, uma vez que o quadro fiscal e o mercado de trabalho seguem sendo pontos desafiadores para a trajetória inflacionária.

Em meio a esse cenário, em setembro o Copom manteve a taxa Selic em 15,0% a.a., em linha com o esperado. A ata do comitê apontou que os membros seguem com a intenção de manter a taxa de juros por tempo prolongado, para assegurar que a meta inflacionária seja atingida. O mercado estima que o Copom deve iniciar os cortes de juros no ano que vem, com a Selic atingindo 12,50% a.a. ao final de 2026.

Atividade econômica e mercado de trabalho:

O PIB do segundo trimestre do ano registrou crescimento de 0,4% em relação ao trimestre anterior, indicando que a economia continua em expansão, embora em ritmo mais desacelerado. Pela ótica da demanda, o resultado foi impulsionado pelo avanço do consumo das famílias e exportações, enquanto houve uma retração no consumo do governo, nas importações e na formação bruta de capital fixo. Apesar dos recentes sinais de arrefecimento, o consumo das famílias segue em alta em decorrência de um mercado de trabalho aquecido, aumento dos rendimentos médios dos trabalhadores e devido à adoção de programas de estímulo fiscal promovidos pelo governo.

A taxa de desemprego no trimestre encerrado em agosto foi de 5,6%, a menor já registrada na série histórica da Pnad Contínua (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios). Esse cenário reforça os desafios para o controle inflacionário, sobretudo no segmento de serviços, que tende a responder mais lentamente aos ajustes de política monetária.

Cenário Externo

EUA:

Nos Estados Unidos, a inflação segue em níveis elevados e ainda apresenta riscos de alta, especialmente diante do repasse gradual das tarifas aos preços. O Índice de Preços ao Consumidor (CPI) registrou alta de 0,4% em agosto, acumulando avanço de 2,9% nos últimos 12 meses. Já o Índice de Preços ao Produtor (PPI) apresentou recuo de 0,1% no mesmo período.

No mercado de trabalho, os sinais de desaceleração seguem se intensificando. O relatório de emprego não agrícola (Payroll) veio abaixo das expectativas, com a criação de apenas 22 mil vagas em agosto, frente à projeção de 75 mil. A taxa de desemprego subiu para 4,3%, ante 4,2% no mês anterior, o que reforçou as apostas do mercado em um corte de juros pelo Fed em setembro (confirmado posteriormente no mês), com possibilidade de novos cortes até o final de 2025.

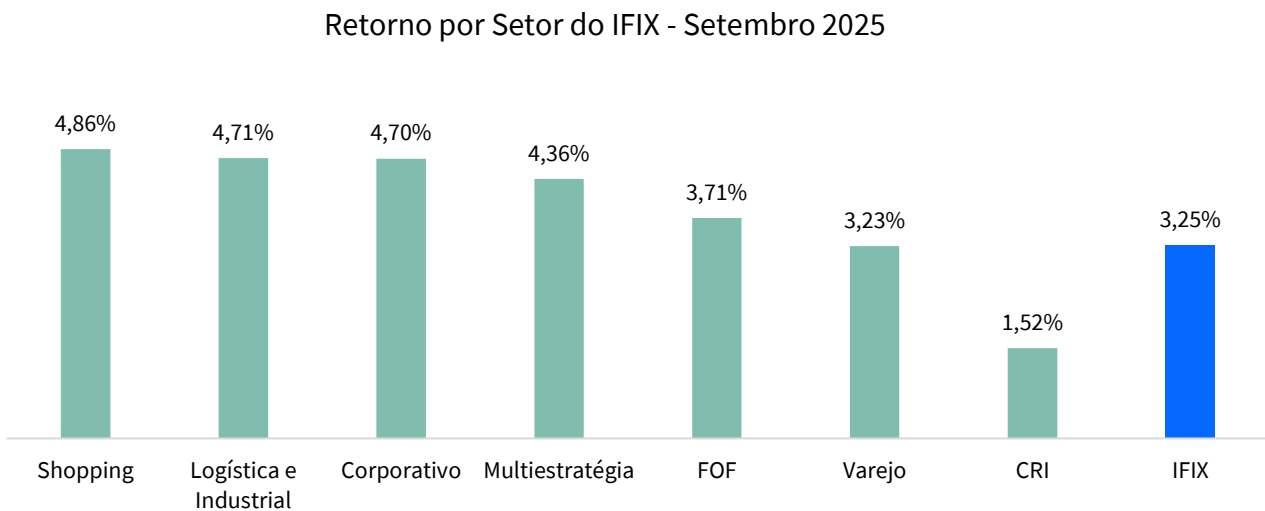


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Em sua reunião nos dias 16 e 17 de setembro, o FOMC anunciou uma redução de 0,25p.p. na taxa básica de juros, que passou para a faixa de 4,00% a 4,25% a.a.. No comunicado, o Fed sinalizou uma mudança na avaliação dos riscos, diante do enfraquecimento do mercado de trabalho. Embora a inflação ainda esteja acima da meta, o comitê indicou maior preocupação com uma possível deterioração do emprego. A expectativa é de que a autoridade monetária adote uma postura mais cautelosa nos próximos meses, mantendo-se atenta à evolução dos dados econômicos.

Mercado de Fundos Imobiliários

Em setembro, o IFIX apresentou um retorno de 3,25%, atingindo a sua máxima histórica de 3.589,44 pts. A alta foi impulsionada sobretudo pelos fundos de tijolo, refletindo a continuidade do fechamento da curva de juros real observada no último mês e as expectativas do mercado de um início de corte de juros no ano que vem.



Um dos principais destaques do mês foi a apresentação do parecer do relator, deputado Carlos Zarattini, sobre a Medida Provisória (MP) nº 1.303/2025. A MP, publicada em junho como uma alternativa para compensar o recuo na elevação do IOF, propunha alterações na tributação de instrumentos financeiros atualmente isentos, como os fundos imobiliários (FIIs).

O parecer apresentado em setembro manteve a isenção de IR para alguns desses instrumentos, incluindo os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários. Por um lado, isso foi visto como positivo para o mercado de FIIs, já que substituiu a proposta inicial de uma tributação de 5,0% sobre esses rendimentos. Por outro lado, o mercado passou a precificar uma elevação do risco fiscal, diante da perda de arrecadação com a desidratação da medida. Como consequência, houve uma abertura da curva de juros real ao final do mês de setembro.

Após sucessivos adiamentos, a votação da MP foi retirada de pauta pela Câmara dos Deputados em 8 de outubro, resultando na perda de sua vigência. Portanto, do ponto de vista dos instrumentos financeiros como FIIs, nada muda

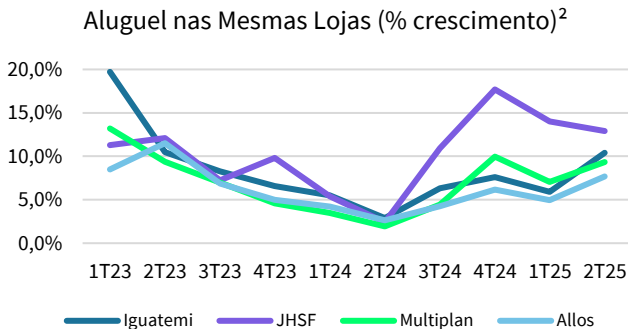
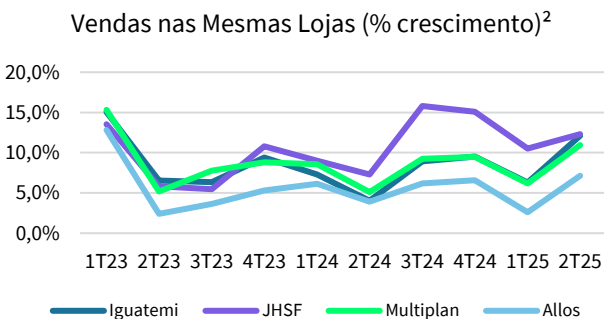
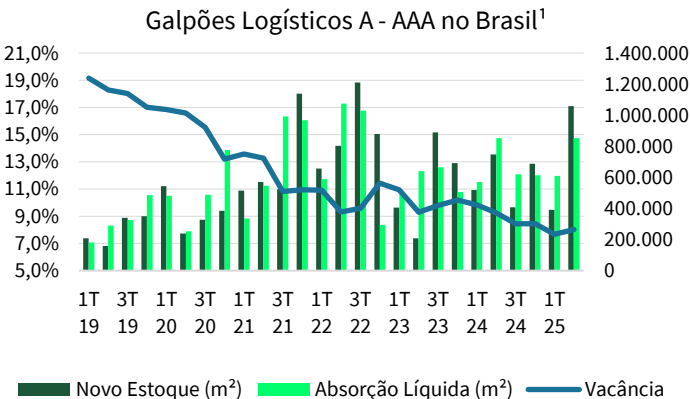
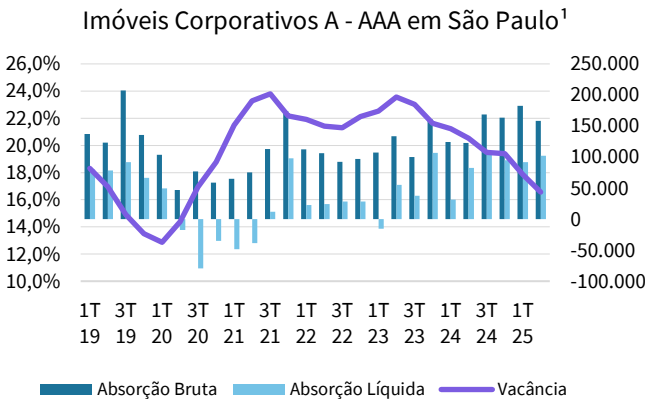
Performance dos FIIs em 2025

Embora o cenário de juros alto tenha favorecido a performance dos fundos imobiliários de papel no primeiro semestre do ano, no segundo semestre o segmento de tijolo tem ganhado maior tração.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

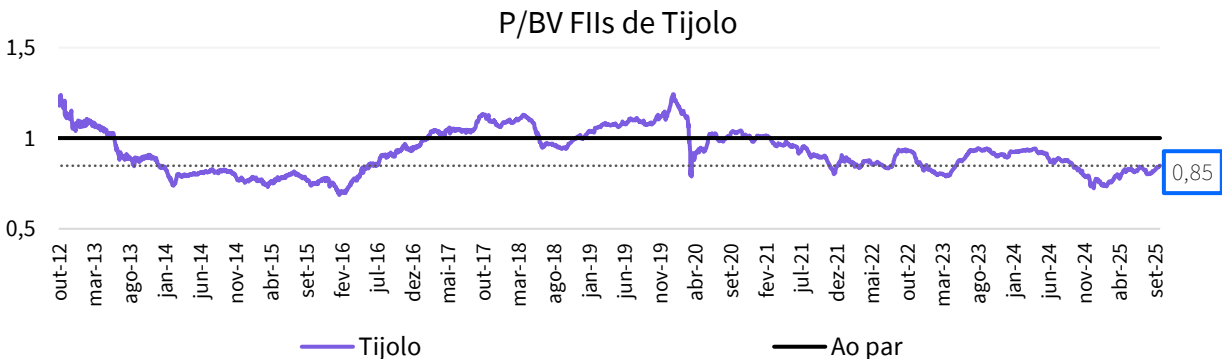
Mesmo diante de um juro restritivo, os fundos de tijolo vêm conseguindo manter níveis consistentes de distribuição de dividendos. O desemprego baixo, aliado a uma atividade econômica ainda resiliente – apesar da desaceleração recente – têm sustentado a demanda por ativos físicos. A procura das empresas por escritórios e galpões logísticos segue aquecida, e o consumo tem impulsionado o desempenho dos shoppings. Os indicadores desses segmentos nos últimos doze meses foram muito positivos: queda na vacância de escritórios e imóveis logísticos, além de um crescimento relevante nas vendas dos shoppings em comparação aos anos anteriores.



¹Fonte:Buildings

²Fonte: Planilha de Fundamentos das companhias.

Apesar da boa performance operacional, os fundos de tijolo seguem sendo negociados com um desconto significativo em relação aos seus valores patrimoniais e ao valor real de seus ativos, sendo um dos maiores deságios históricos do setor. Com os fundamentos do mercado imobiliário mostrando sinais positivos e a expectativa de um início do ciclo de corte de juros em 2026, os investidores já passaram a aumentar a sua exposição nesse segmento buscando valorização de capital, além dos rendimentos recorrentes. No ano, a performance dos fundos de tijolo já supera as outras classes do IFIX, com um retorno de 15,4% em comparação a 14,5% dos fundos de papel e 15,2% do IFIX.

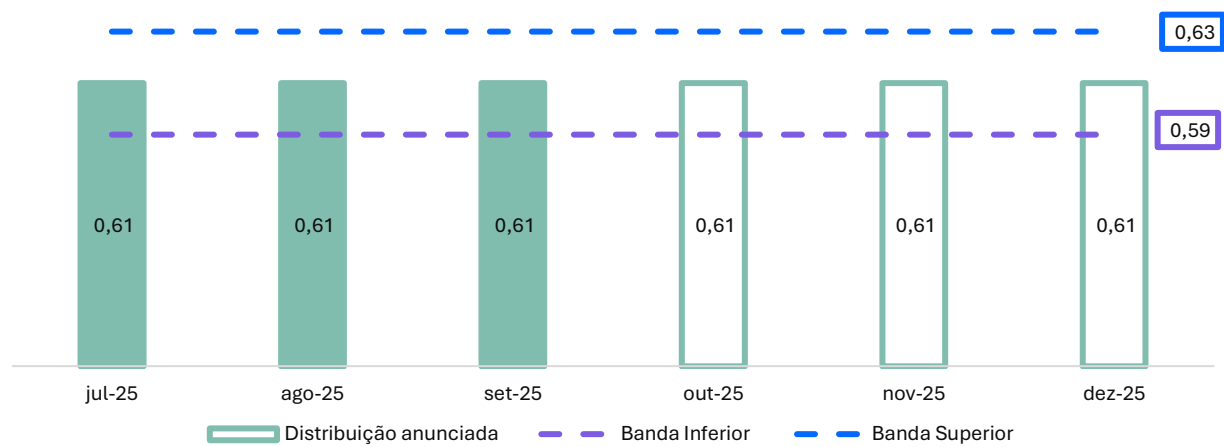


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

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\$ 0,17/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.

O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II segue com uma maior alocação em fundos de tijolo, somando praticamente 59,4% do total alocado em FII's. Na visão da gestão, isso confere ao CRFF11 um maior potencial de valorização, uma vez que os fundos de tijolo de sua carteira estão negociando com descontos expressivos frente aos seus valores patrimoniais. Dos 59,4% alocados em FII's de tijolo, a parcela mais representativa é no setor de logística, shopping, corporativo e varejo, em ordem decrescente. Em relação à alocação setorial do IFIX, o fundo está sobrealocado quando o assunto é fundo de tijolo, principalmente nos setores já mencionados - ou seja, a exposição a estes setores no CRFF11 é maior do que observado na exposição do IFIX.

O restante da alocação do portfólio se divide entre fundos de recebíveis imobiliários, que contemplam 33,4% da exposição da carteira, e FOFs/Fundos multiestratégia, que somam 7,2%. Com relação ao segmento de recebíveis imobiliários, as principais posições são fundos com classificação de risco “middle grade”, que contam com estruturas robustas de garantias imobiliárias. Nos últimos meses, a gestão tem aumentado a alocação nesse segmento por meio de investimentos em fundos com classificação de risco “high grade” e “middle grade”, com uma carteira de CRIs majoritariamente indexada ao IPCA, e que estão negociando com desconto no mercado secundário. Em termos de perspectivas, entendemos que o CRFF11 é uma ótima opção de portfólio para quem busca uma exposição maior aos fundos de tijolo e acredita em seus fundamentos e potencial de recuperação, sobretudo nos setores já mencionados.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

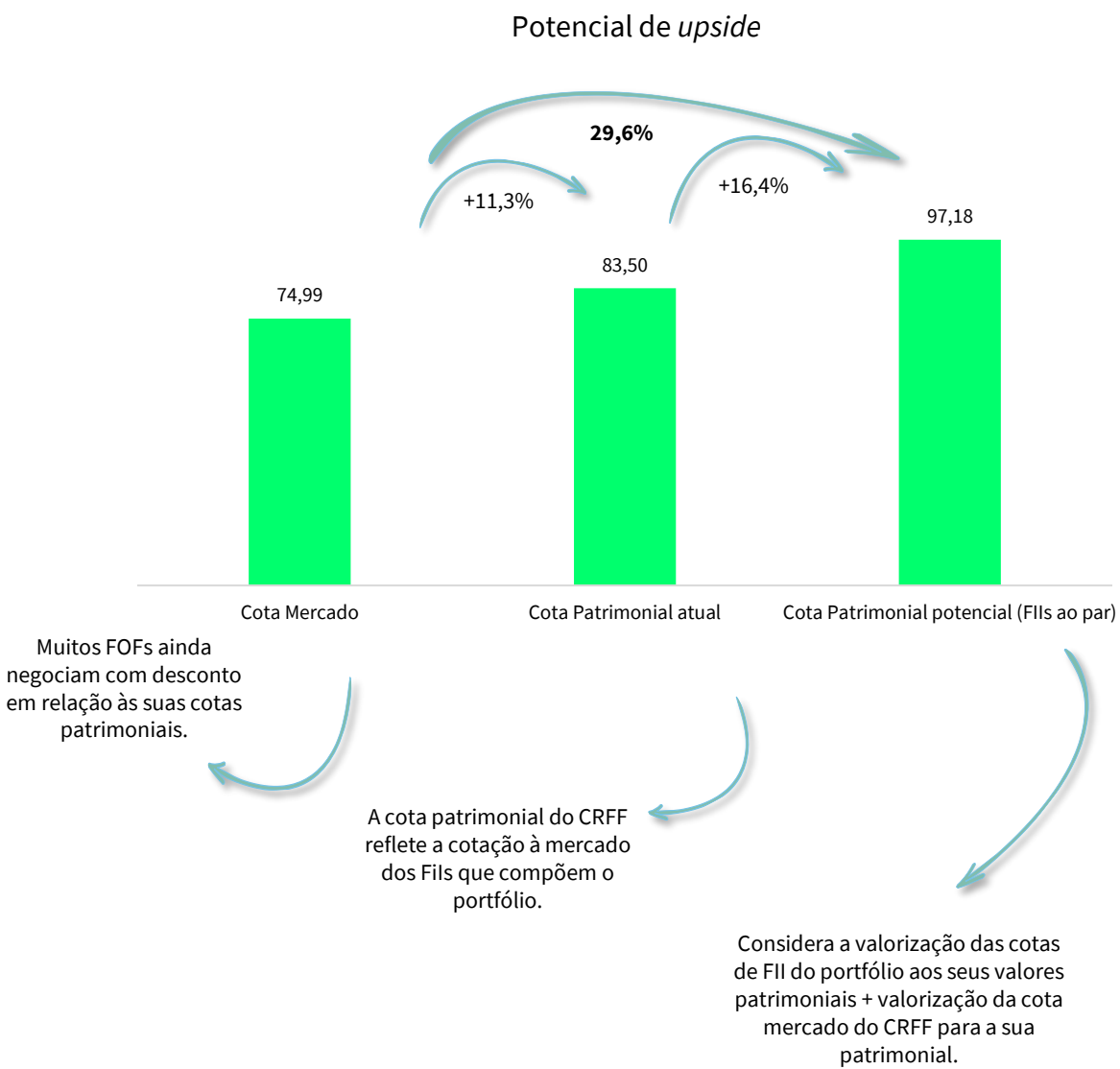
Movimentações

Em setembro, vendemos parcialmente Vinci Offices (VINO11) e Guardian Real Estate (GARE11), com o intuito de gerar caixa para investir em XP Crédito Imobiliário (XPCI11). O fundo está negociando com desconto frente ao VP em torno de 5%, contando com uma carteira de CRIs high grade e middle grade, com sólidos devedores e boas garantias imobiliárias. A carteira do fundo é majoritariamente indexadas ao IPCA, o que confere uma maior perspectiva de valorização da sua cota com um fechamento da curva de juros no 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.



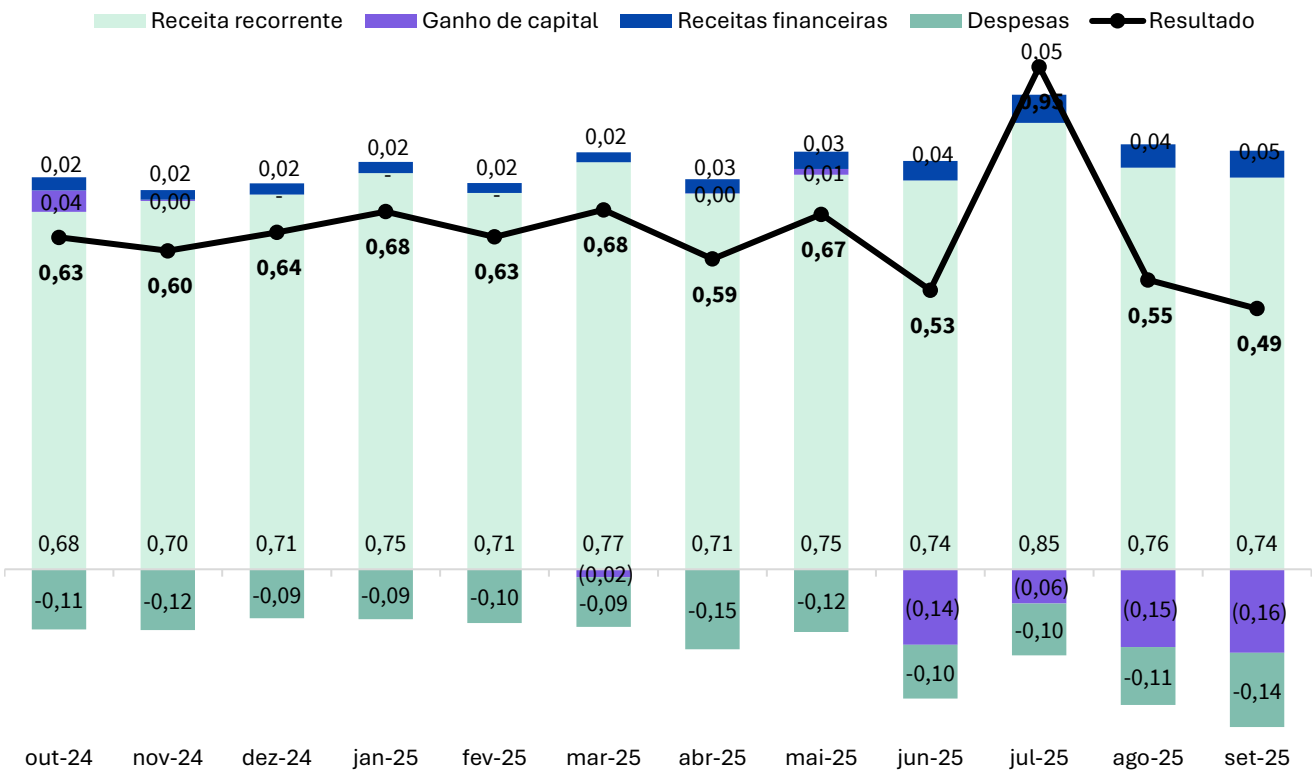
¹Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	jul-25	ago-25	set-25	2025	12 meses
Rendimentos de FII	584.475	525.810	513.131	4.685.969	6.126.661
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	-44.790	-101.687	-109.279	-357.478	-327.468
Receitas Financeiras	37.084	30.770	34.982	210.493	255.190
Outras Receitas	149.384	0	0	149.384	149.384
Despesas	-68.026	-76.048	-97.448	-699.041	-921.592
Resultado ¹	658.126	378.845	341.387	3.989.327	5.282.175
Rendimentos Distribuídos	420.924	420.924	420.924	3.788.320	5.051.093
Resultado por Cota	0,95	0,55	0,49	5,78	7,65
Rendimento por Cota	0,61	0,61	0,61	5,49	7,32
Resultado Acumulado por Cota	0,34	-0,06	-0,12	0,29	0,33

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



¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



DISTRIBUIÇÃO E VOLUME

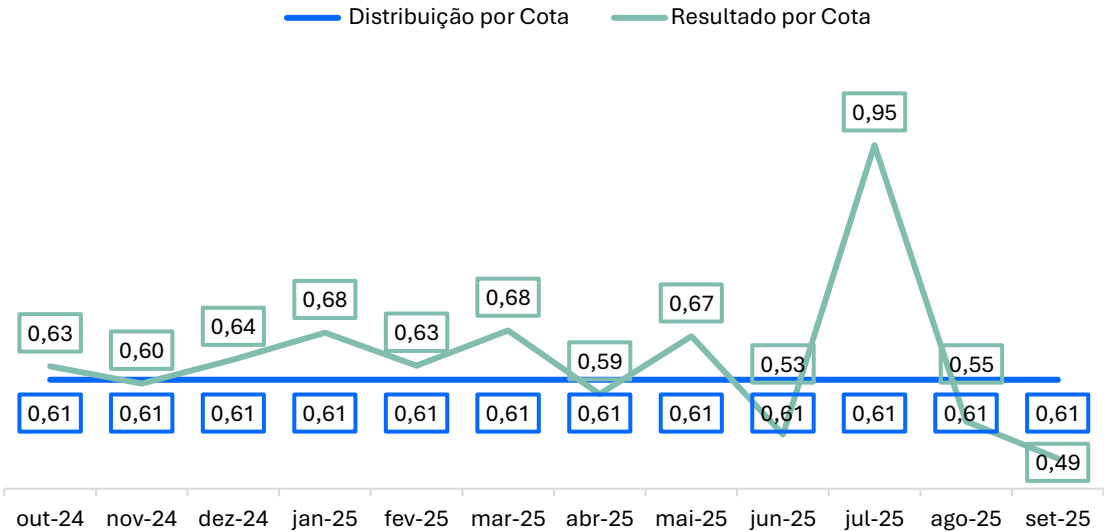
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,63	0,63	0,63	0,63	0,64	0,64	0,65
2024	0,61	0,61	0,61	0,62	0,62	0,62	0,61	0,62	0,62	0,61	0,61	0,61
2025	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61			
Δ ¹	0,0%	0,0%	0,0%	-1,6%	-1,6%	-1,6%	0,0%	-1,6%	-1,6%			

Distribuição por cota

R\$ 0,61

(Anunciado: 01/10 Pago: 10/10)

Linearização da distribuição



	set-25	2025	12 meses
Volume Negociado	170.935,27	15.360.727,19	20.658.549,56
Volume Médio Diário Negociado	8.139,77	85.337,37	85.720,12
Giro (% de cotas negociadas)	0,33%	33,21%	44,13%
Presença em Pregões	95%	96%	97%

	set-25	dez-24	12 meses
Valor da Cota	74,99	65,07	80,00
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	51.746.099,60	44.900.902,80	55.203.200,00

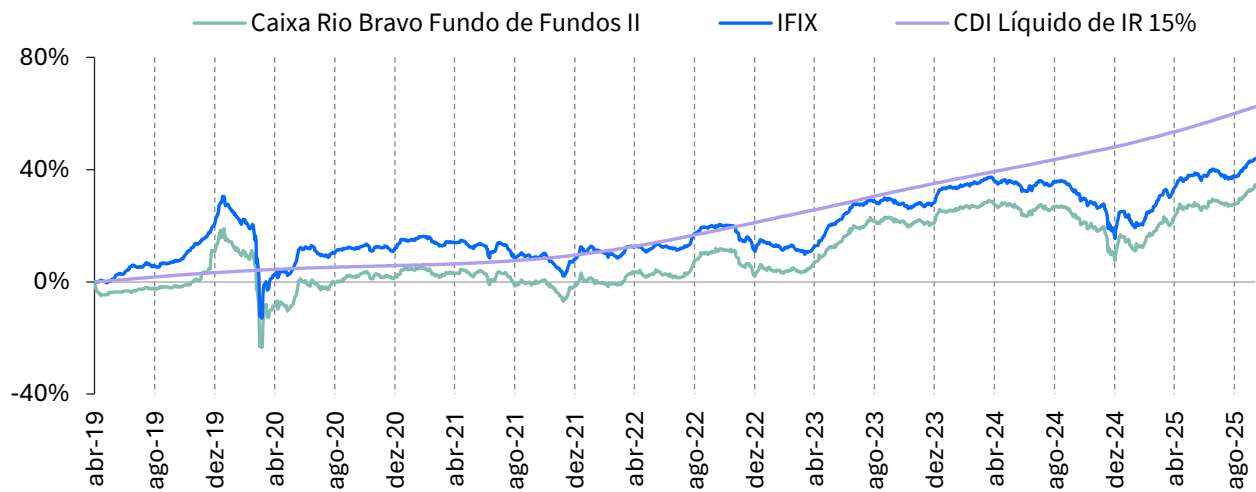
¹Comparação entre os anos 2025 e 2024.

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.

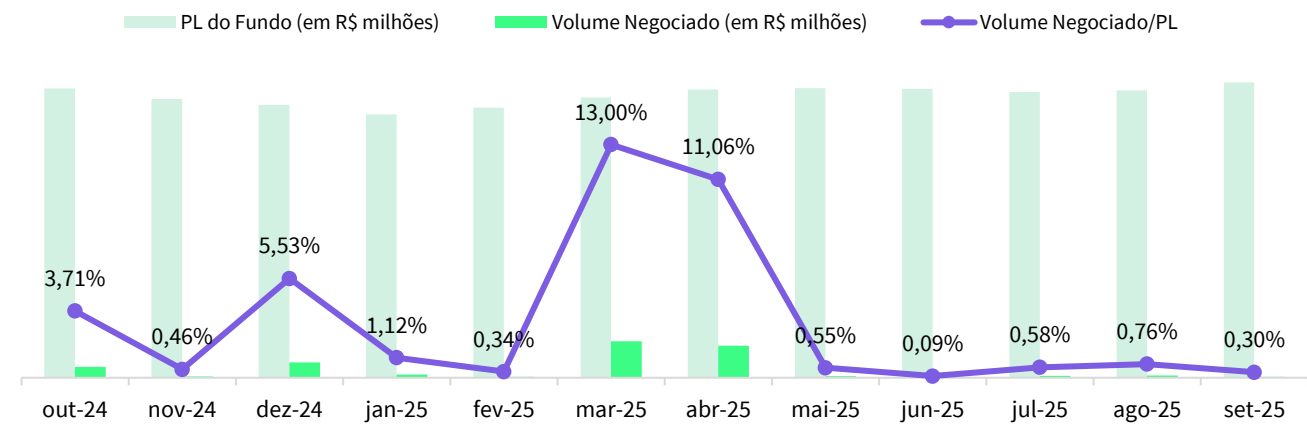
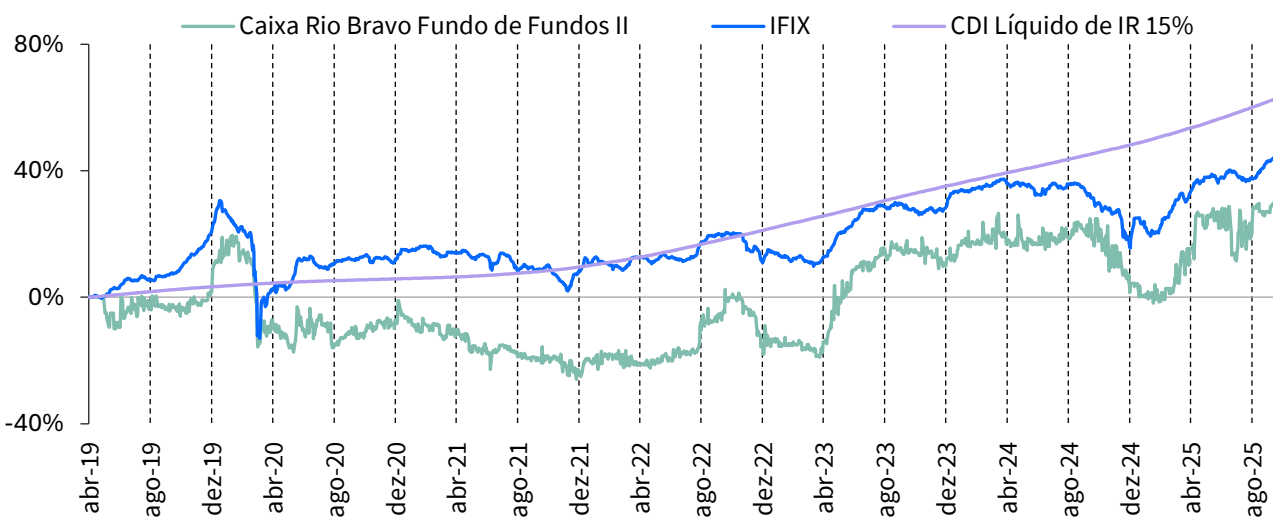


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Retorno - Cota Patrimonial



Retorno - Cota Mercado

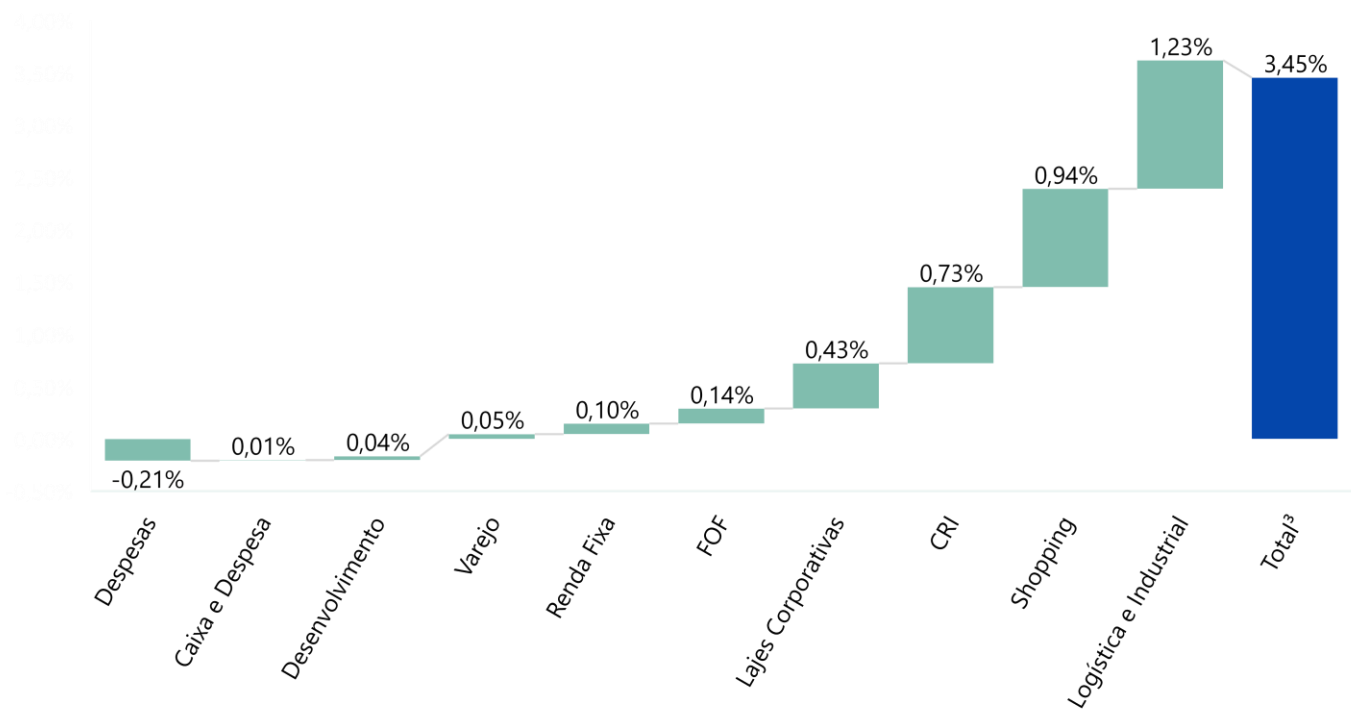


Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: 18/abr/2019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

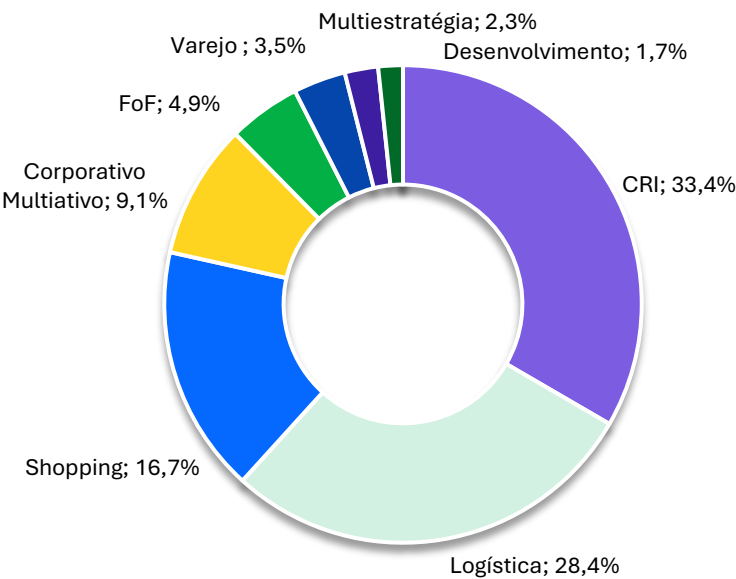


DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA

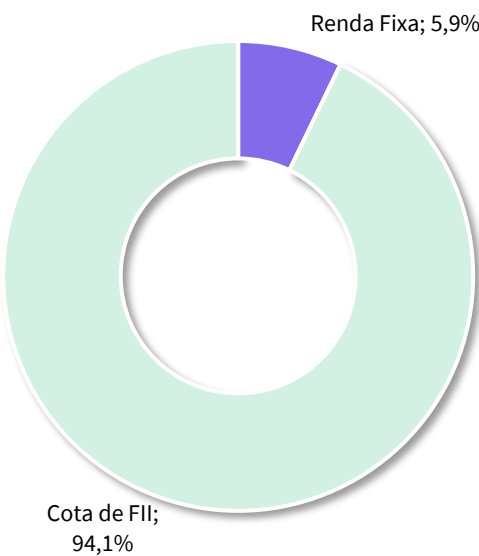
Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Alocação por Setor de FII¹



Alocação por Classe de Ativos²



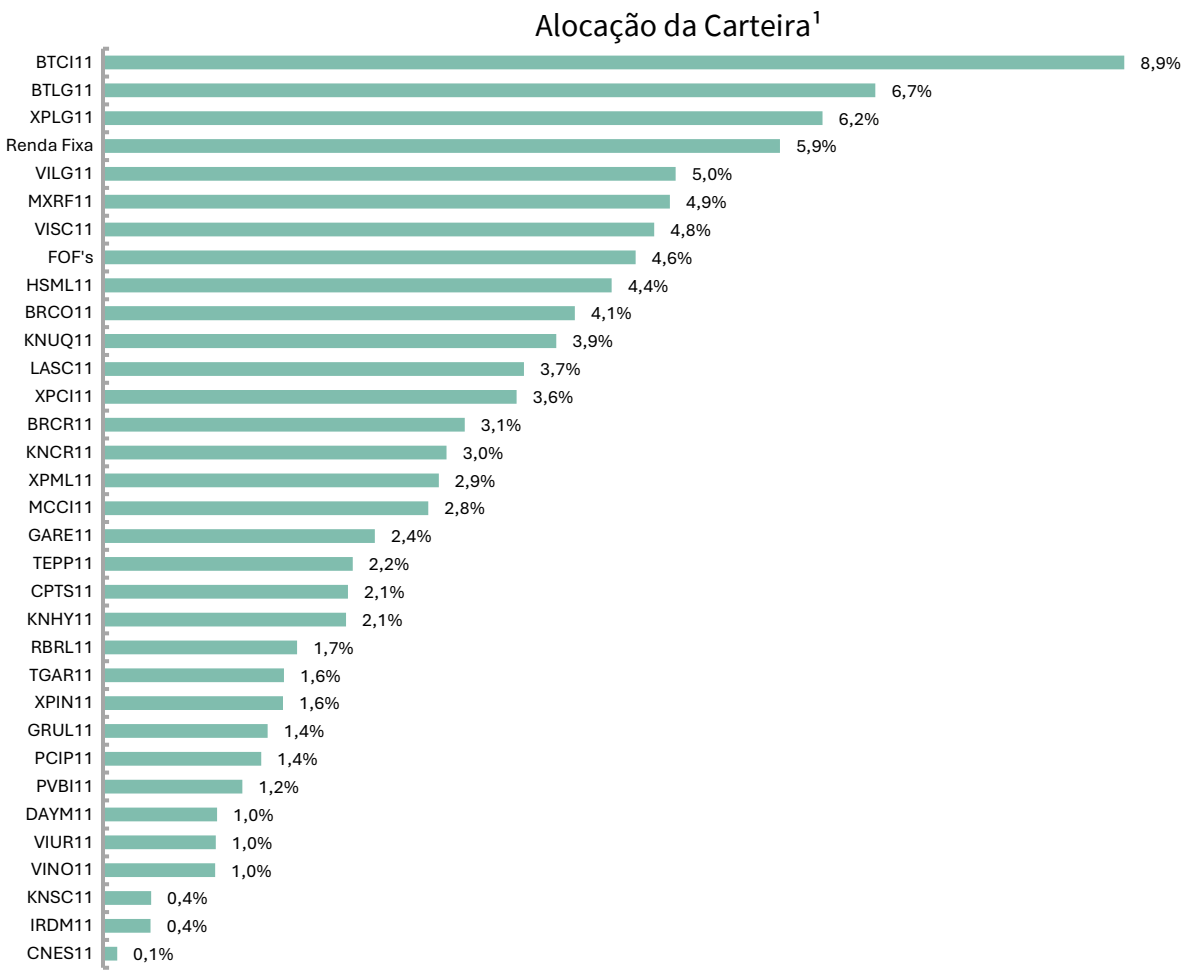
¹ A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII.

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

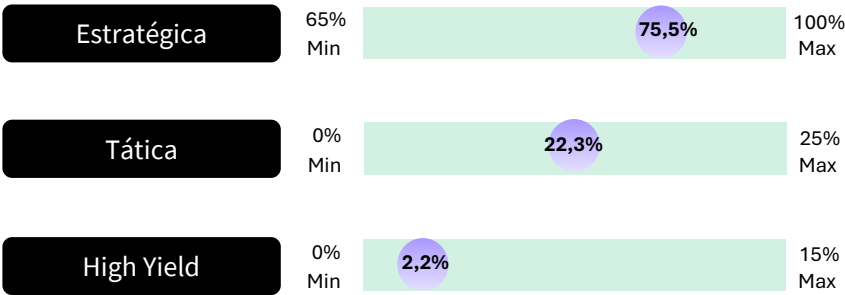
³ Refere-se a performance da cota patrimonial ajustada ao dividendo distribuído no mês.



CARTEIRA DO FUNDO



Target de Alocação por Estratégia²



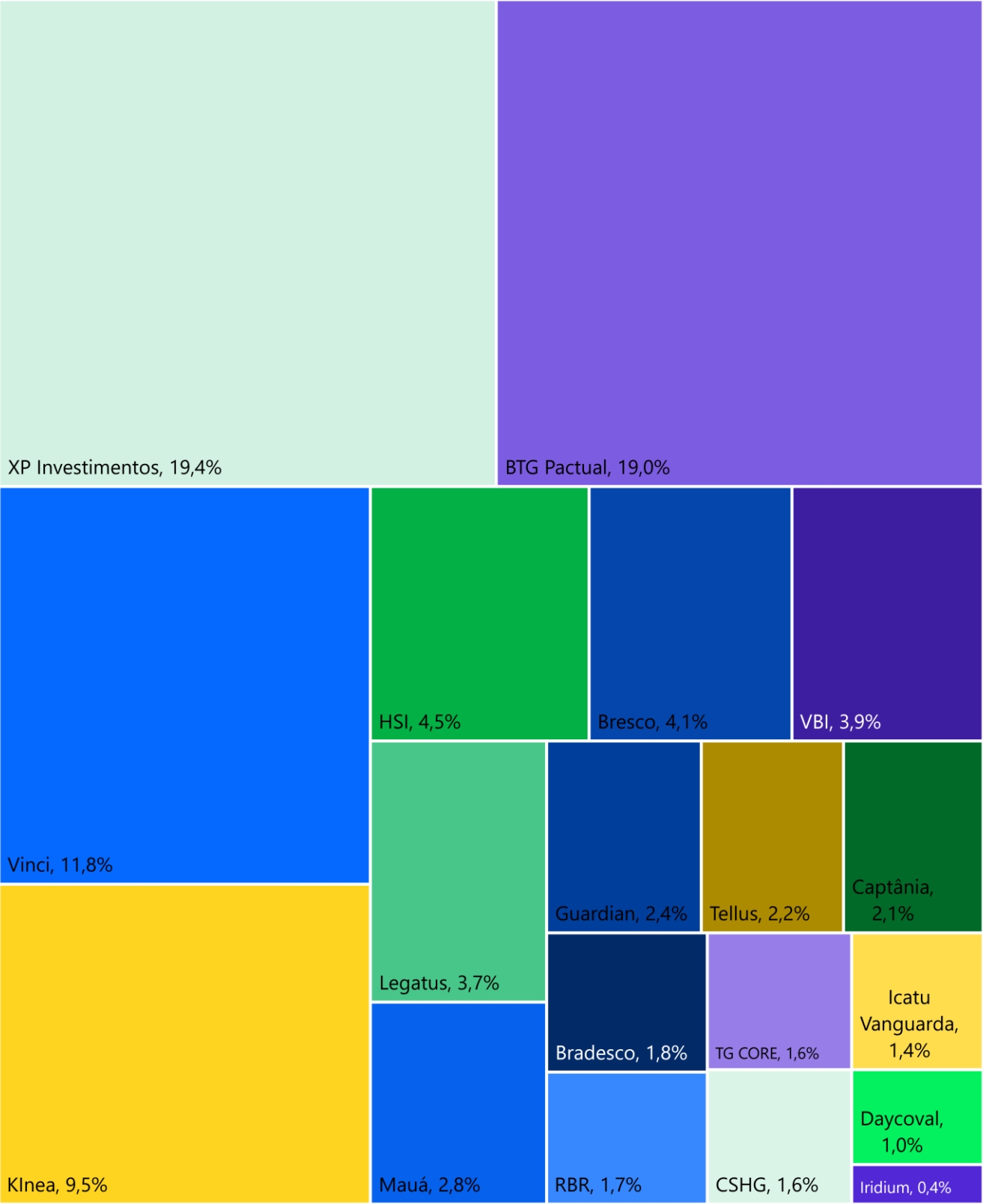
¹ A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.

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.