



# Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

Relatório Gerencial – CXRI11

DEZEMBRO 2025



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            | 11 |
| Resultados e Distribuição        | 12 |
| Desempenho da Cota e Volume      | 14 |
| Performance por Setor            | 15 |
| Carteira do Fundo                | 16 |

# 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\$ 136.838.521,44 (ref. dezembro/2025)

**INÍCIO DO FUNDO** • 12/11/2013

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.575.760

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 1.755

## 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\$ 86,84

Patrimônio Líquido/cota

R\$ 69,30

Fechamento do Mês

10,4%

Dividend Yield<sup>1</sup> anualizado

55,26

Volume médio diário negociado (R\$ mil)

R\$ 136,84 milhões

Patrimônio Líquido

R\$ 109,20 milhões

Valor de Mercado

0,80

P/VP

22,6%

Retorno dos últimos 12 meses<sup>2</sup>  
(Cota Patrimonial)

15,5%

Retorno dos últimos 12 meses<sup>3</sup>  
(Cota a Mercado)

<sup>1</sup>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).

<sup>2</sup>Considera cota patrimonial ajustada.

<sup>3</sup>Considera cota mercado ajustada aos dividendos.



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

## Mercado de Fundos Imobiliários

### Retrospectiva 2025

Mesmo diante de um cenário macroeconômico restritivo, marcado pela elevação da taxa de juros para 15,0% ao ano, os fundos imobiliários (FIIs) encerraram 2025 com uma valorização surpreendente de 21,1%.

**Essa alta expressiva pode ser explicada, em linhas gerais, por alguns principais fatores: a performance robusta do mercado imobiliário ao longo do período, a recuperação da cotação dos FIIs no mercado secundário e as perspectivas de cortes de juros em 2026.**

No início de 2025, o mercado projetava uma alta de 275bps nos juros, com a Selic passando para 15,0% a.a. ainda no primeiro semestre. Ao final de janeiro, os fundos imobiliários estavam negociando com um deságio de 21% frente aos seus valores patrimoniais, sendo um dos maiores descontos históricos - maior do que o desconto observado na pandemia e próximo ao desconto observado na crise de 2015.

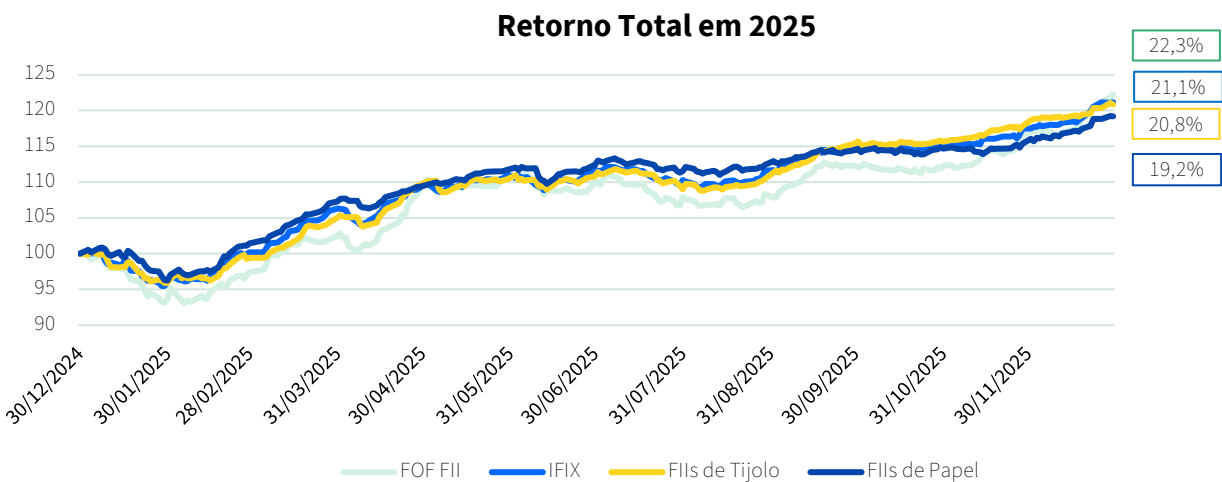
Os fundos de tijolo eram os que possuíam os maiores deságios, em torno de 25%, reflexo de uma mudança abrupta nas expectativas macroeconômicas ao longo de 2024. Apesar disso, os fundamentos do setor permaneciam sólidos: baixos níveis de vacância e inadimplência, alavancagem controlada e resultados operacionais consistentes.

**VALE DESTACAR: como consequência, a partir de fevereiro observou-se uma recuperação acelerada dos preços, levando o IFIX a encerrar o primeiro semestre com uma alta de 11,8%.**

No primeiro semestre, os fundos de papel lideraram a performance, superando os FIIs de tijolo e os fundos de fundos (FOFs). Com o aumento dos juros, os fundos com CRIs majoritariamente indexados ao CDI apresentaram retornos expressivos nos primeiros meses, advindo principalmente de suas elevadas distribuições de dividendos. Os fundos com carteiras mais indexadas ao IPCA também tiveram uma apreciação significativa ao longo do primeiro semestre, impactados pelo fechamento da curva de juros real longa nesse período.

No segundo semestre, os fundos imobiliários de tijolo e os FOFs foram os maiores destaques, impulsionados não apenas pelo bom desempenho do setor imobiliário, mas também pela melhora das expectativas em relação a um possível ciclo de cortes de juros no início de 2026. Os investidores passaram a antecipar um movimento esperado após o início de cortes de juros: a apreciação de ativos de risco. Com isso, ambos os segmentos apresentaram uma valorização significativa.

No ano, os fundos de fundos imobiliários foram os que apresentaram a maior alta, registrando um retorno de 22,3%. O segmento foi impactado positivamente pelo alto carregamento das posições em fundos de papel e pela apreciação dos fundos de tijolo. Os fundos de tijolo, por sua vez, encerraram o ano com um retorno de 20,8%. Entretanto, a performance variou por setor – os FIIs corporativos, por exemplo, registraram alta de 24,6%, superando a maioria dos segmentos.

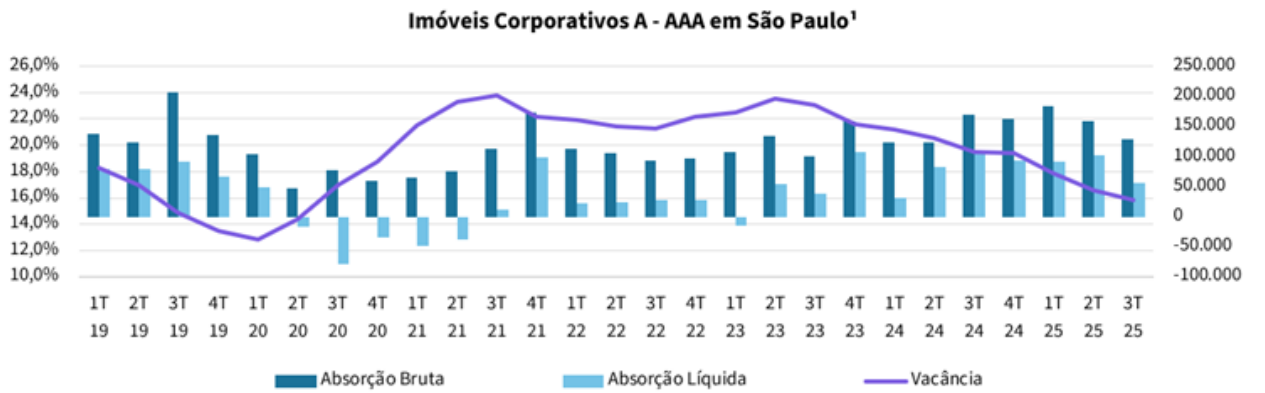


# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Ao longo do ano, o mercado imobiliário registrou resultados surpreendentes, o que impulsionou a performance dos FIIs. Abaixo, trazemos alguns principais indicadores dos segmentos de lajes corporativas, logística e shopping.

## Segmento Corporativo

O setor corporativo com padrão construtivo A-AAA em São Paulo continuou registrando quedas consecutivas na taxa de vacância ao longo de 2025, de forma que a vacância atingiu 15,8% no terceiro trimestre de 2025 – o menor valor dos últimos 5 anos. Em diversas regiões premium, como a Faria Lima, os preços pedidos de locação têm apresentado uma alta expressiva nos últimos anos, superior à inflação.

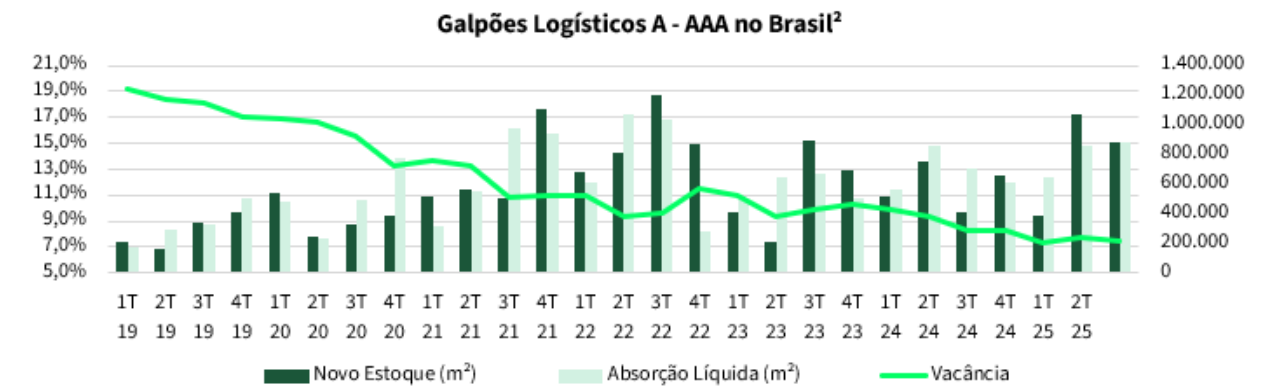


Preço Pedido de Aluguel - Imóveis Corporativos A-AAA<sup>1</sup>

| Região          | 4T21 (R\$/m²) | 3T25 (R\$/m²) | Apreciação | Inflação no Período |
|-----------------|---------------|---------------|------------|---------------------|
| Nova Faria Lima | 158,03        | 270,26        | 71,02%     | 20,20%              |
| Paulista        | 109,49        | 138,9         | 26,86%     | 20,20%              |
| Vila Olímpia    | 111,17        | 139,65        | 25,61%     | 20,20%              |
| Pinheiros       | 141,68        | 157,47        | 11,14%     | 20,20%              |

## Segmento Logístico

O segmento logístico também apresentou queda expressiva na vacância, que encerrou o terceiro trimestre de 2025 em 7,41%. O setor vem registrando valorização dos preços de locação em diversas regiões, sobretudo nos locais próximos aos grandes centros urbanos.



<sup>1</sup>Fonte: Buildings

<sup>2</sup>Fonte: Buildings



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Preço Pedido de Aluguel - Galpões Logísticos A-AAA<sup>2</sup>

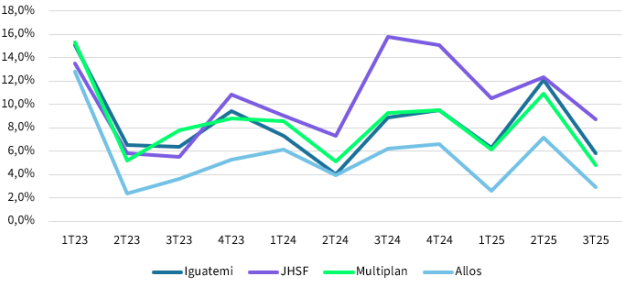
| Região   | 4T21 (R\$/m²) | 3T25 (R\$/m²) | Apreciação | Inflação no Período |
|----------|---------------|---------------|------------|---------------------|
| Sudeste  | 20,4          | 29,39         | 44,07%     | 20,25%              |
| Sul      | 19,9          | 25,8          | 29,71%     | 20,25%              |
| Nordeste | 19,0          | 23,69         | 24,82%     | 20,25%              |

Mesmo diante do volume de novas entregas, a demanda por espaços logísticos segue aquecida, o que tem favorecido os proprietários dos ativos, incluindo os fundos imobiliários.

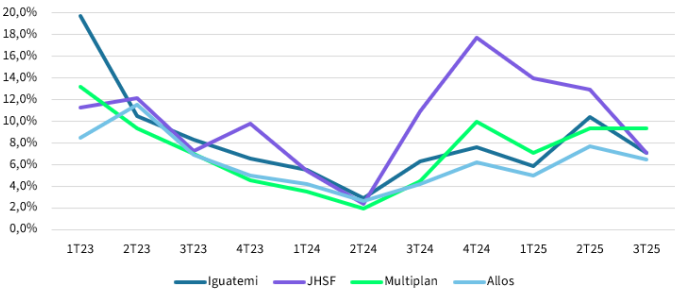
## Segmento Shoppings

O segmento de shoppings apresentou um desempenho surpreendente em 2025. No início do ano, a expectativa era de que os resultados dos empreendimentos seriam impulsionados pela alta do IGP-M, índice que reajusta uma parcela relevante dos contratos de locação dos shoppings. Contudo, ao longo do período, a forte apreciação cambial acabou pressionando negativamente o indicador, reduzindo esse efeito positivo. Ainda assim, diversas companhias proprietárias de shoppings registraram crescimento no resultado operacional e nos valores de aluguel em relação ao ano anterior, sustentadas principalmente por um consumo aquecido.

Vendas nas Mesmas Lojas (% crescimento)<sup>3</sup>



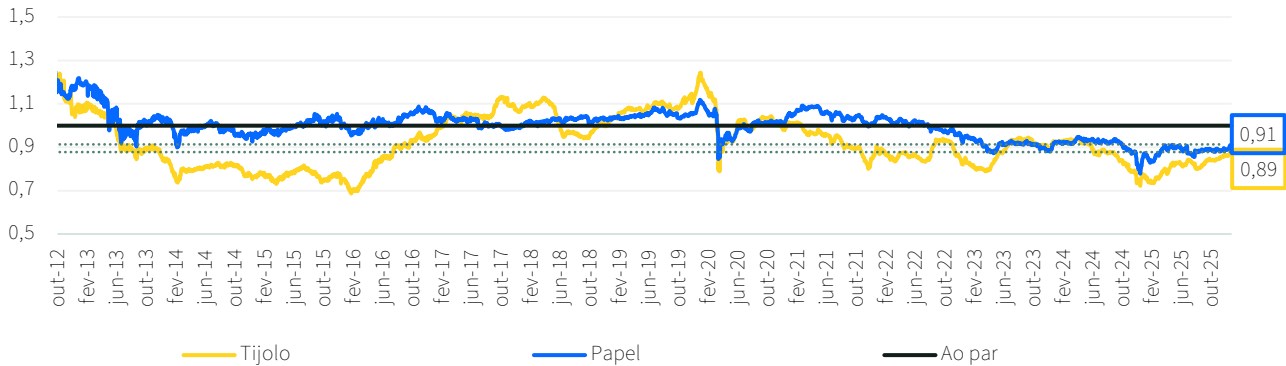
Aluguel nas Mesmas Lojas (% crescimento)<sup>3</sup>



## Perspectivas para 2026

Mesmo com a alta observada em 2025, os fundos imobiliários continuam sendo negociados no mercado secundário com um desconto expressivo em relação aos seus valores patrimoniais. Em diversos casos, o preço de negociação no mercado secundário encontra-se abaixo tanto do custo de reposição dos ativos quanto dos valores praticados em transações comparáveis no mercado físico.

### P/BV FIs de Tijolo e Papel

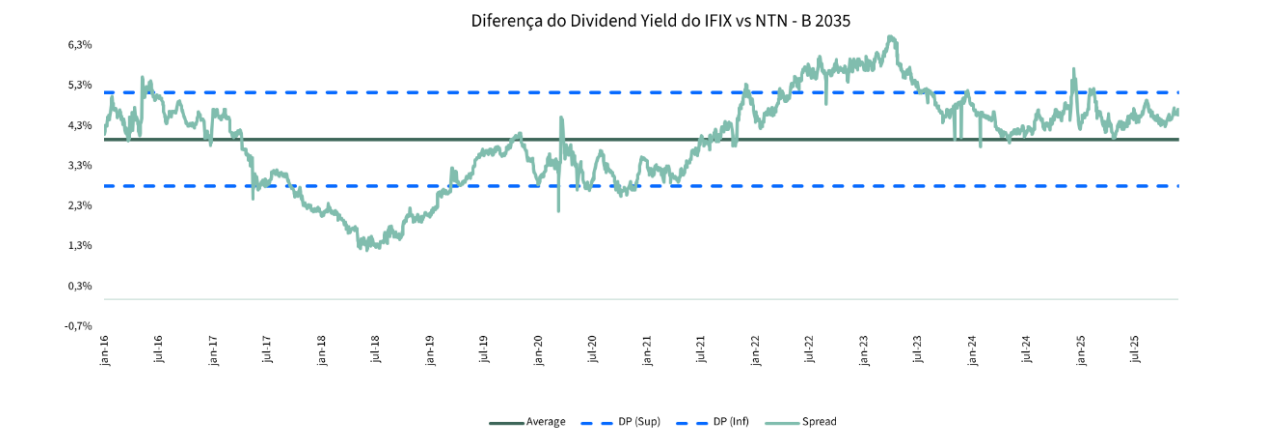


<sup>2</sup>Fonte: Buildings  
<sup>3</sup>Fonte: Central de Resultados das Cias Listadas

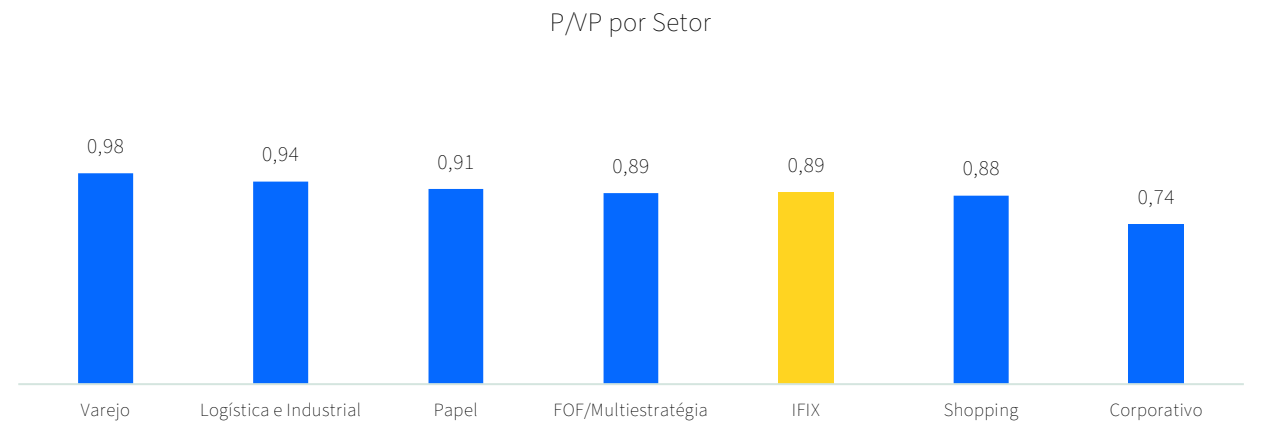


# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Além disso, a diferença do *dividend yield* do IFIX comparado ao cupom da NTN-B longa encerrou o ano de 2025 em 4,3%, acima da média histórica de 3,9%. Isso significa um prêmio de risco atrativo para o investimento em FIIs.



Nesse contexto, o segmento ainda apresenta um potencial relevante de apreciação, especialmente diante da expectativa de que a Selic encerre 2026 em 12,25% a.a., o que representa um corte acumulado no juro de aproximadamente 275 pontos base.



**VALE DESTACAR:** O cenário de eleições pode trazer certa volatilidade nos preços no curto prazo, mas fundos imobiliários com ativos de alta qualidade e em regiões primárias, que possuem uma equipe de gestão qualificada e uma alavancagem controlada ainda são ótimas oportunidades para investidores que buscam renda recorrente e ganho de capital no médio prazo.

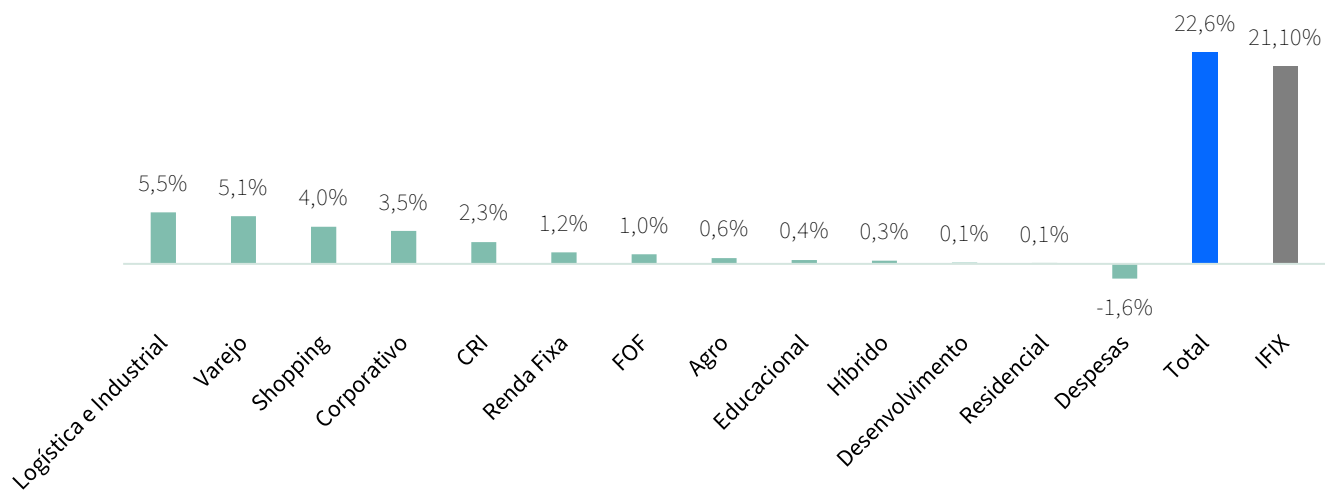
## Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

Agradecemos a confiança de todos os cotistas do CXRI11, que acreditaram no nosso trabalho ao longo de 2025. O CXRI11 encerrou o ano de 2025 com uma performance da cota patrimonial + dividendos de 22,6%, superior ao retorno do IFIX no mesmo período, de 21,1%. Os setores que mais contribuíram positivamente para a performance do CXRI11 foram os segmentos de logística (+5,5%) e varejo (+5,1%), com destaque para o RBVA11 (+4,0%), MXRF11 (+1,4%) e VILG11 (+1,2%).



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Atribuição da Performance do CXRI11 em 2025 por Segmento



## Estratégia adotada em 2025:

Ao longo de 2025, buscamos realizar alocações em FIIs de tijolo prime, com imóveis localizados em regiões primárias. Os principais investimentos realizados foram nos segmentos Corporativo e Logístico, com destaque para o KNRI11, fundo que possui imóveis corporativos e logísticos, GRUL11, fundo que possui galpões logísticos de primeira linha dentro do aeroporto de Guarulhos, e TEPP11, fundo de lajes corporativas localizadas em regiões premium de São Paulo.

Abaixo, resumimos as principais alocações realizadas no ano de 2025:

| FII    | Segmento        | Volume Alocado (R\$ MM) |
|--------|-----------------|-------------------------|
| KNRI11 | Híbrido         | R\$ 3,32                |
| GRUL11 | Logística       | R\$ 3,23                |
| TEPP11 | Corporativo     | R\$ 1,98                |
| VFDL11 | Desenvolvimento | R\$ 0,05                |

Com relação aos desinvestimentos, realizamos algumas vendas de FIIs de tijolo, principalmente do segmento de varejo.

Abaixo, resumimos as principais vendas realizadas no ano de 2025:

| FII    | Segmento    | Volume Vendido (R\$ MM) |
|--------|-------------|-------------------------|
| RBVA11 | Varejo      | -R\$ 4,63               |
| FCFL11 | Educacional | -R\$ 2,80               |
| VINO11 | Corporativo | -R\$ 0,60               |
| GARE11 | Varejo      | -R\$ 0,25               |
| LFTT11 | Residencial | -R\$ 0,14               |

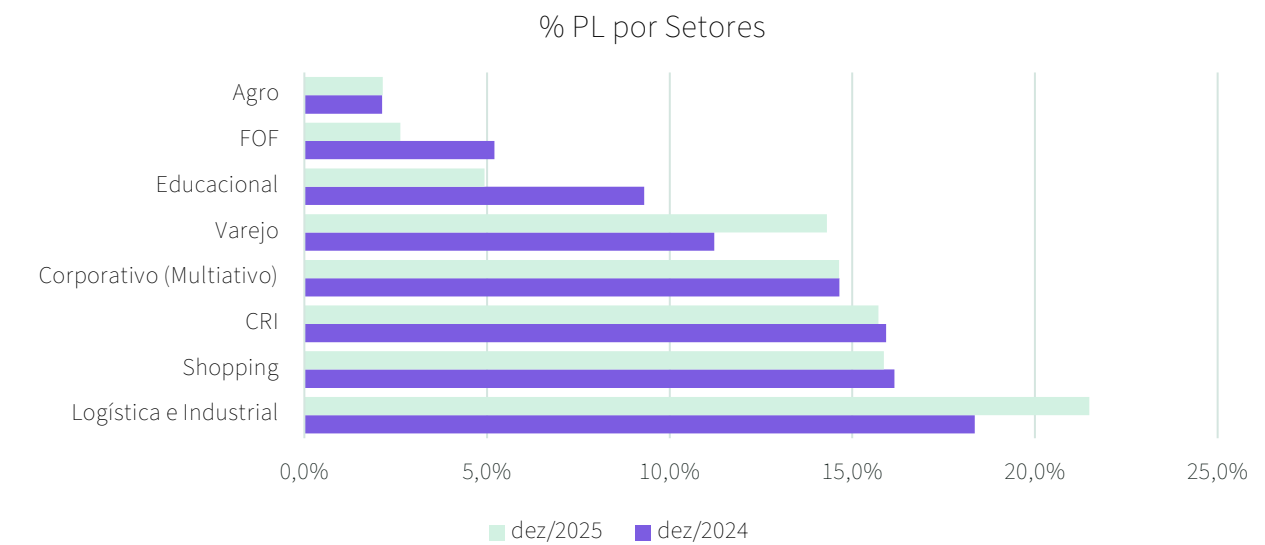
Principais desinvestimentos totais no ano (apresentamos a TIR apenas nos desinvestimentos totais, por isso não foram mencionadas no bloco anterior):

- Campus Faria Lima (FCFL11): TIR de 18,2% a.a. ou IPCA + 12,8% a.a.
- Loft II FII (LFTT11): TIR de 14,5% a.a. ou IPCA + 7,6% a.a.



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

## Carteira em Dez/25 vs Dez/24



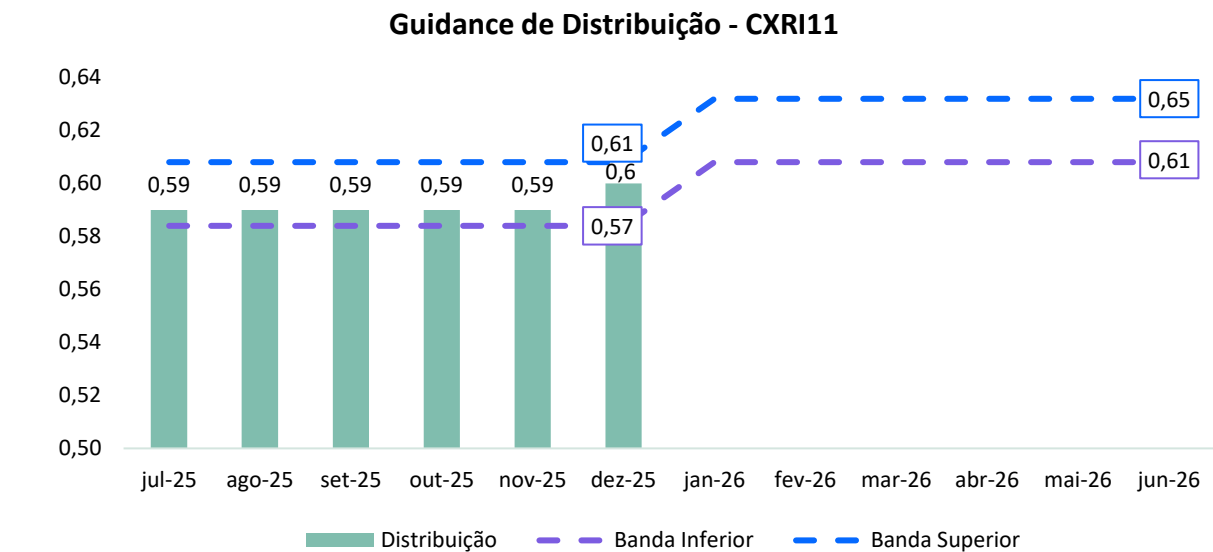
## Estratégia para 2026:

Em 2026, continuaremos priorizando a alocação em estratégias conservadoras, com ativos de muita qualidade e risco moderado.

Diante das expectativas de cortes de juros, enxergamos um maior potencial de *upside* para FIIs de tijolo com imóveis em regiões primárias, o que deve compor a maior parte da carteira do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos em 2026.

## Guidance de Dividendos

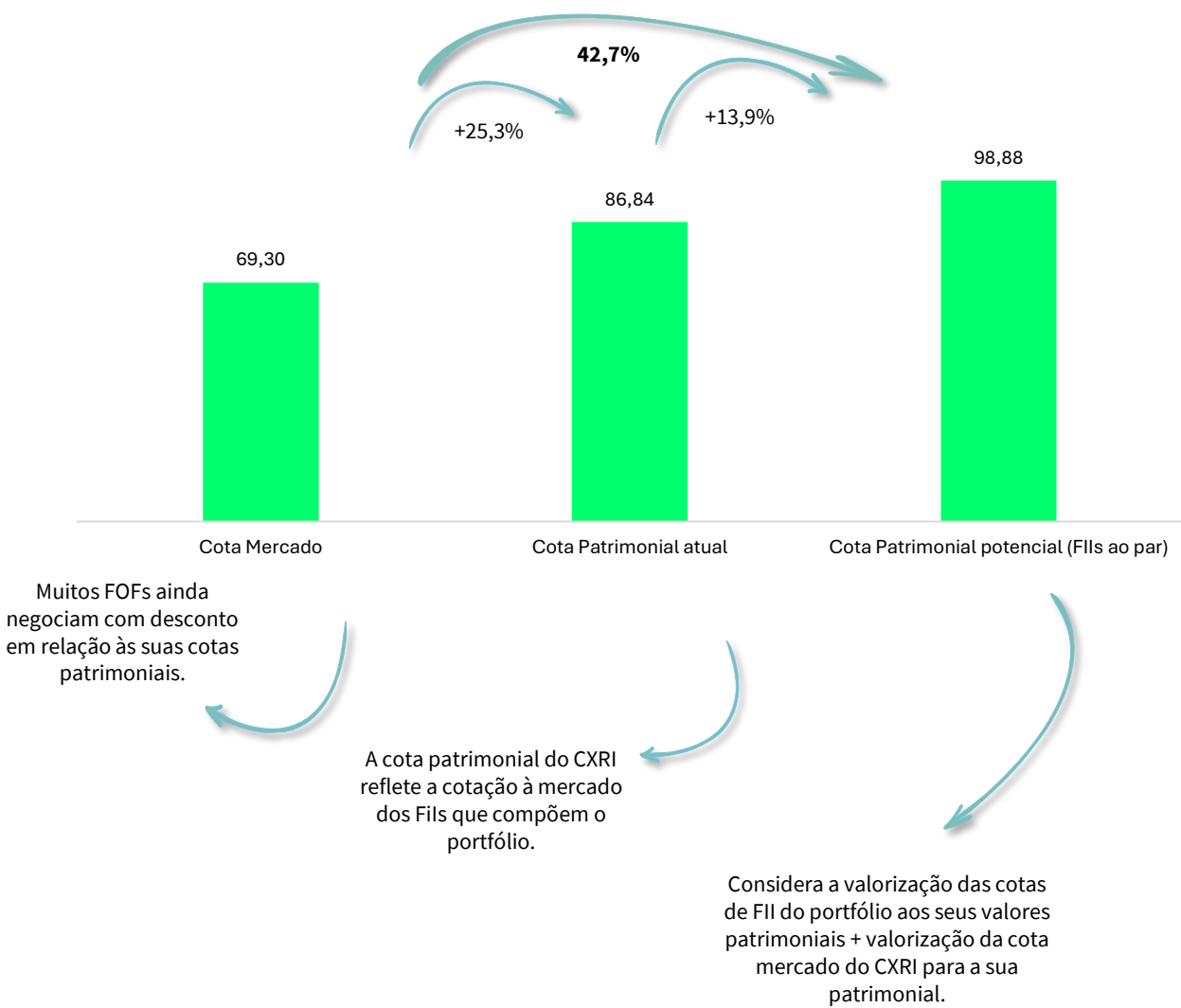
Atualizamos o *guidance* de distribuição para o primeiro semestre de 2026, com uma elevação da banda inferior e superior. O *guidance* está condicionado às condições de mercado e ao desempenho operacional dos ativos do fundo. **É importante ressaltar que o *guidance* não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura.**



# PERSPECTIVA DE UPSIDE

A cota patrimonial do CXRI11 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 CXRI11 apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização<sup>1</sup>.

Potencial de *upside*



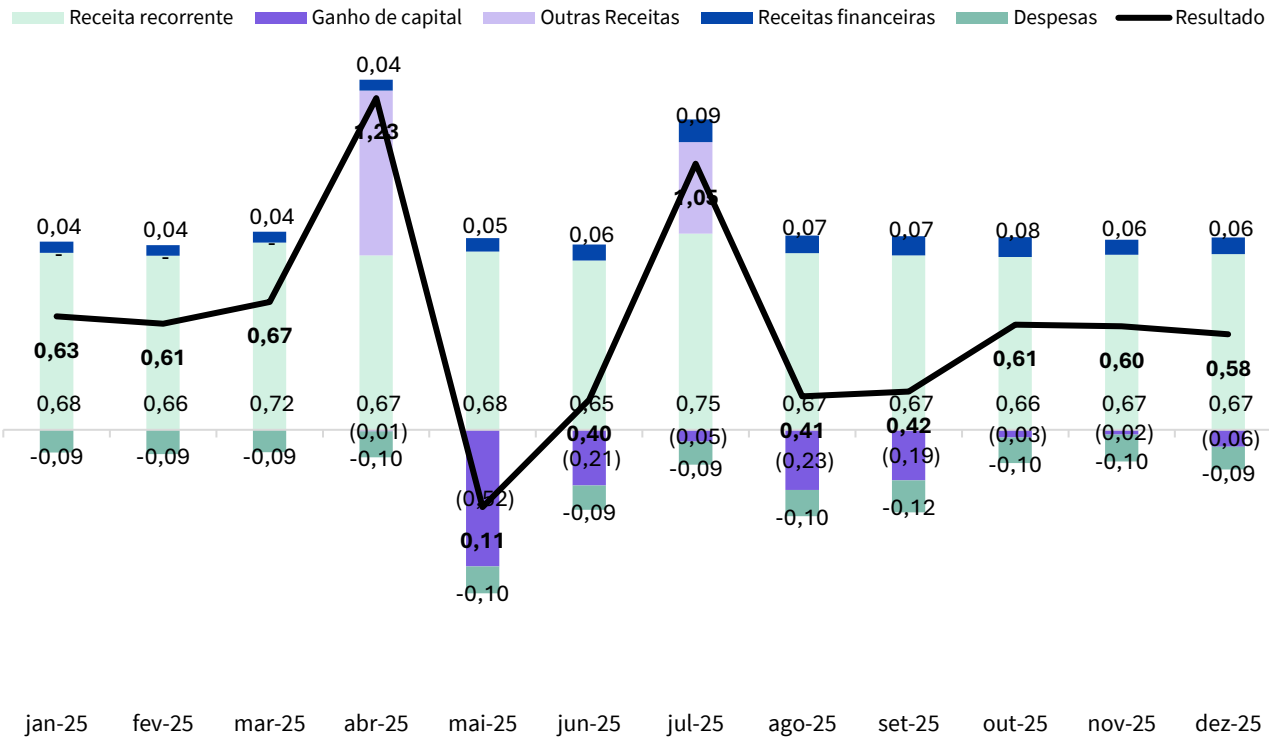
<sup>1</sup>Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura



# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

| DRE                               | out-25    | nov-25    | dez-25    | 2025       | 12 meses   |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Rendimentos de FII                | 1.041.046 | 1.054.330 | 1.057.240 | 12.830.759 | 12.830.759 |
| Alienação de Cotas de FII (Bruto) | -46.936   | -29.940   | -101.435  | -2.086.344 | -2.086.344 |
| Receitas Financeiras              | 119.972   | 89.874    | 100.173   | 1.109.056  | 1.109.056  |
| Outras Receitas                   | 0         | 0         | 0         | 1.545.134  | 1.545.134  |
| Despesas                          | -154.161  | -161.712  | -138.349  | -1.827.077 | -1.827.077 |
| Resultado <sup>1</sup>            | 959.921   | 952.553   | 917.630   | 11.571.529 | 11.571.529 |
| Rendimentos Distribuídos          | 929.698   | 929.698   | 945.456   | 11.172.138 | 11.172.138 |
| Resultado por Cota                | 0,61      | 0,60      | 0,58      | 7,34       | 7,34       |
| Rendimento por Cota               | 0,59      | 0,59      | 0,60      | 7,09       | 7,09       |
| Resultado Acumulado por Cota      | 0,02      | 0,01      | -0,02     | 0,25       | 0,25       |

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



<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

DISTRIBUIÇÃO E VOLUME

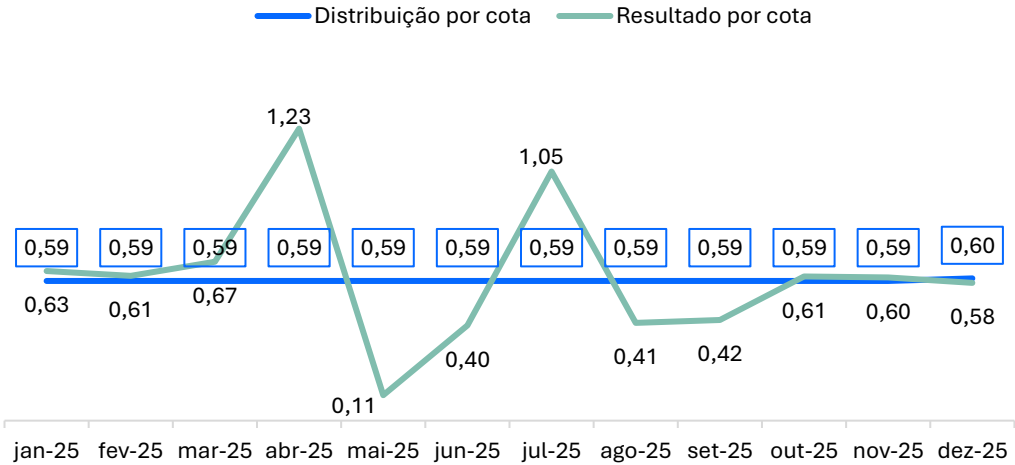
| ANO  | JAN  | FEV  | MAR  | ABR  | MAI  | JUN  | JUL  | AGO  | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2023 | 0,56 | 0,56 | 0,56 | 0,56 | 0,56 | 0,6  | 0,57 | 0,57 | 0,58 | 0,58 | 0,58 | 0,59 |
| 2024 | 0,58 | 0,58 | 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 | 0,59 | 0,59 | 0,59 | 0,59 | 0,60 |
| Δ¹   | 1,7% | 1,7% | 1,7% | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 1,7% |

Distribuição por cota

R\$ 0,60

(Anunciado: 02/01 Pago: 13/01)

Linearização da distribuição



|                               | dez-25       | 2025          | 12 meses      |
|-------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Volume Negociado              | 1.105.284,43 | 20.686.773,61 | 20.686.773,61 |
| Volume Médio Diário Negociado | 55.264,22    | 83.752,12     | 83.752,12     |
| Giro (% de cotas negociadas)  | 1,02%        | 19,93%        | 19,93%        |
| Presença em Pregões           | 100%         | 99%           | 99%           |

|                     | dez-25         | dez-24         | 12 meses       |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Valor da Cota       | 69,30          | 67,10          | 67,10          |
| Quantidade de Cotas | 1.575.760      | 1.575.760      | 1.575.760      |
| Valor de Mercado    | 109.200.168,00 | 105.733.496,00 | 105.733.496,00 |

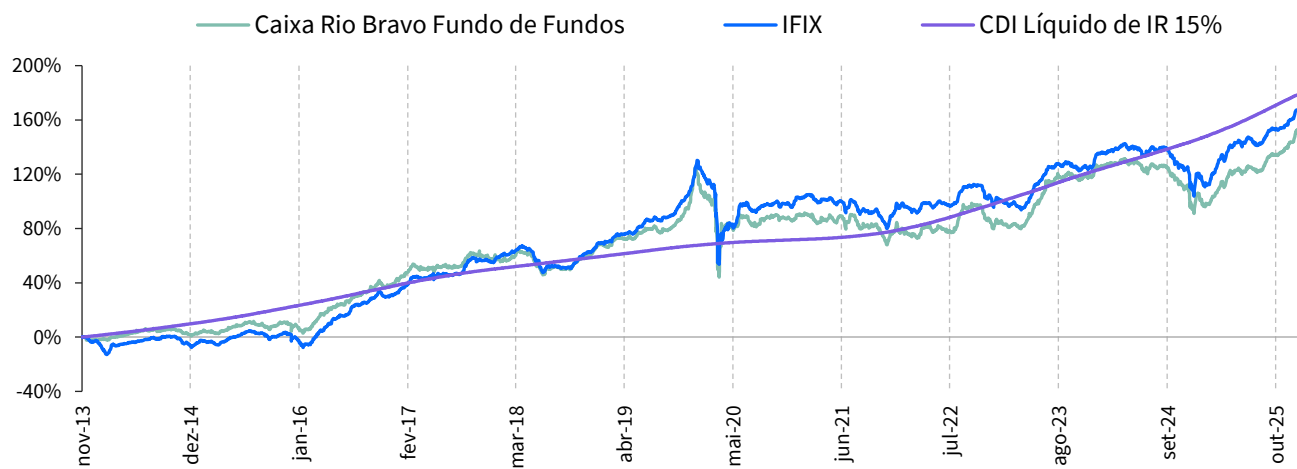
¹ Comparação entre os anos 2025 e 2024.

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.

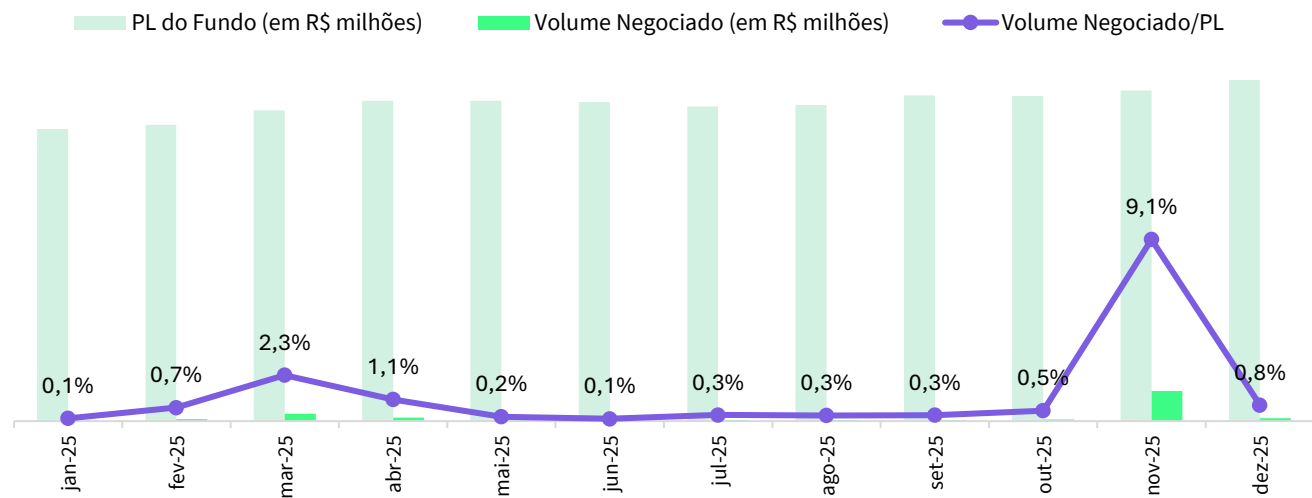
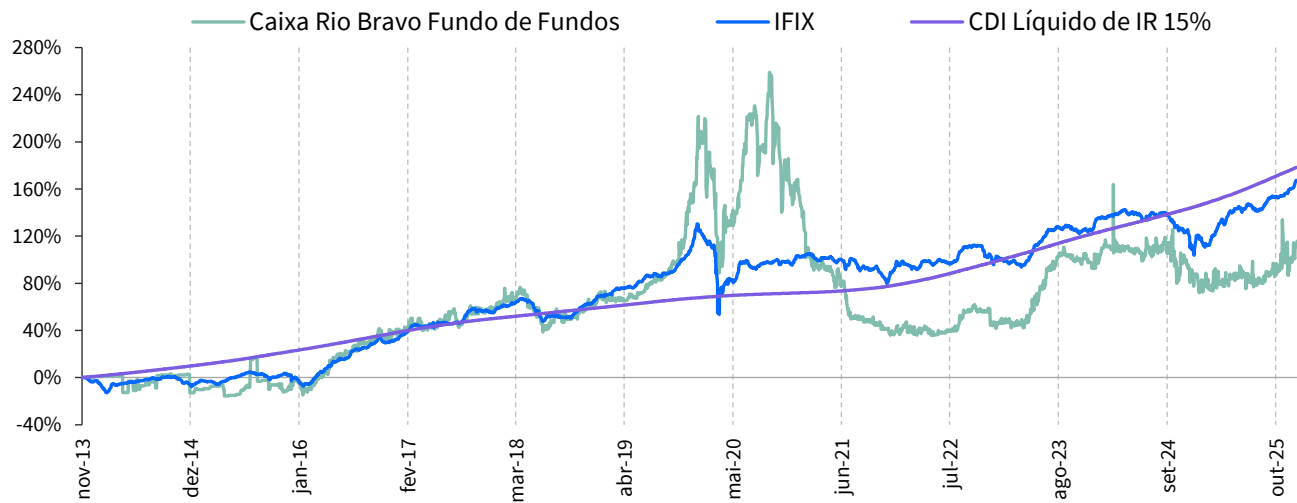


# DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Retorno - Cota Patrimonial



Retorno - Cota Mercado

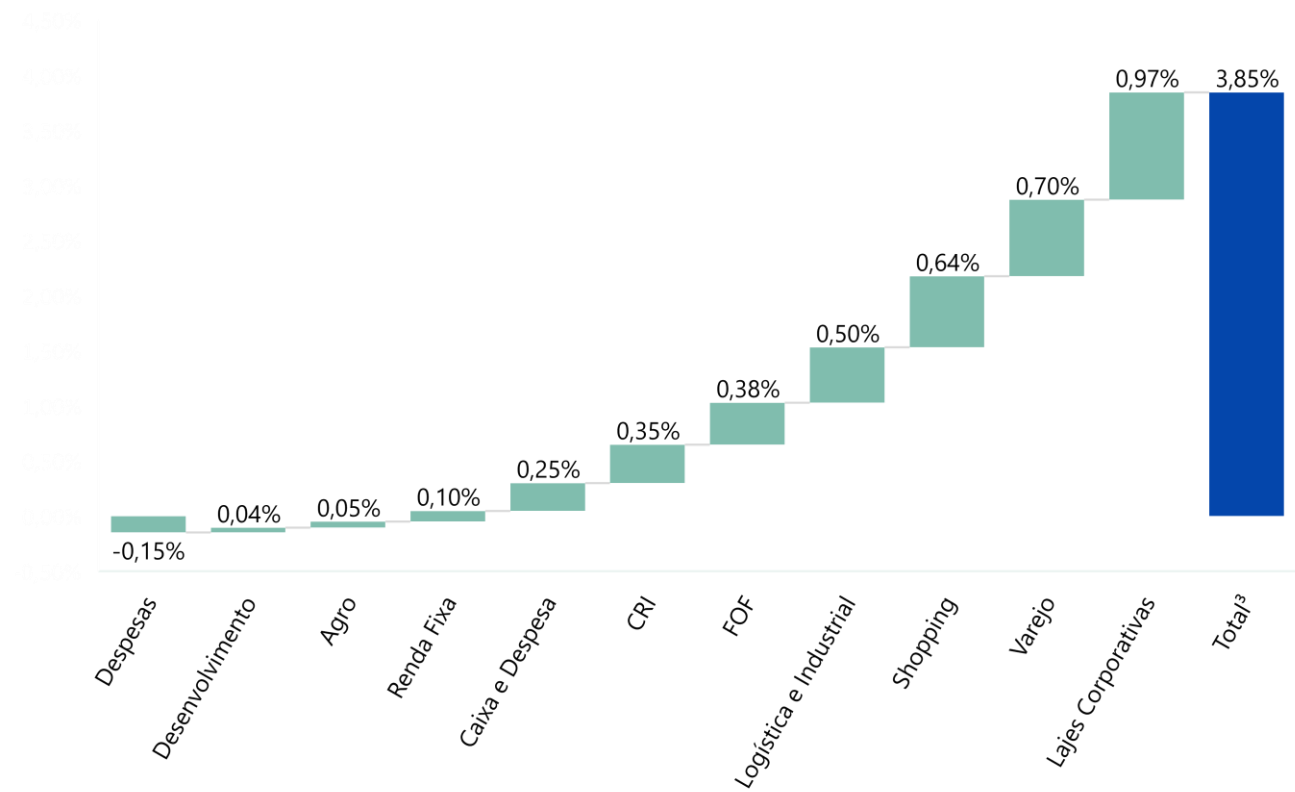


Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: 12/nov/2013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

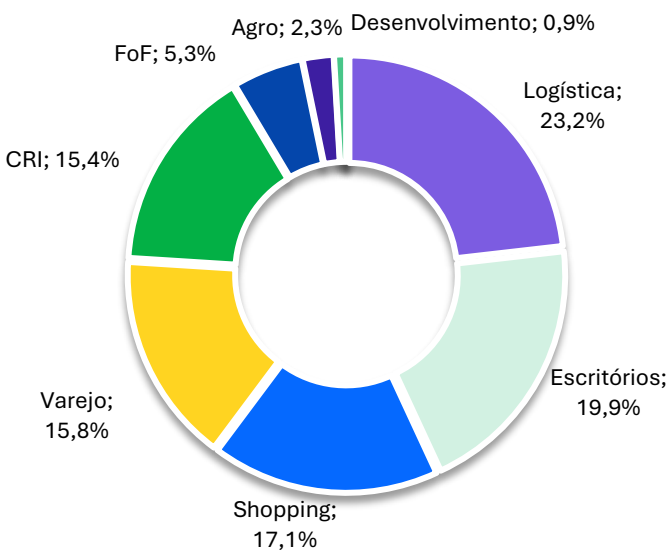


# DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA

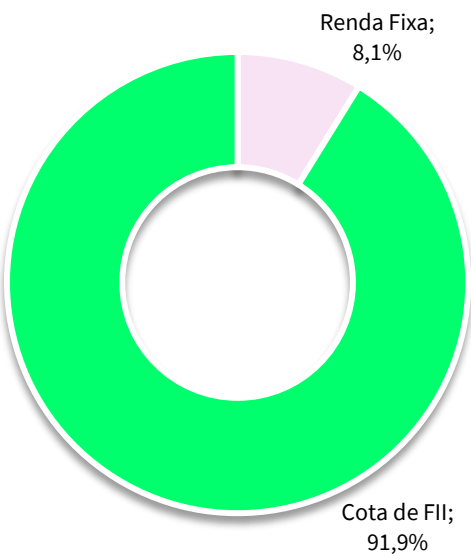
Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Alocação por Setor de FII<sup>1</sup>



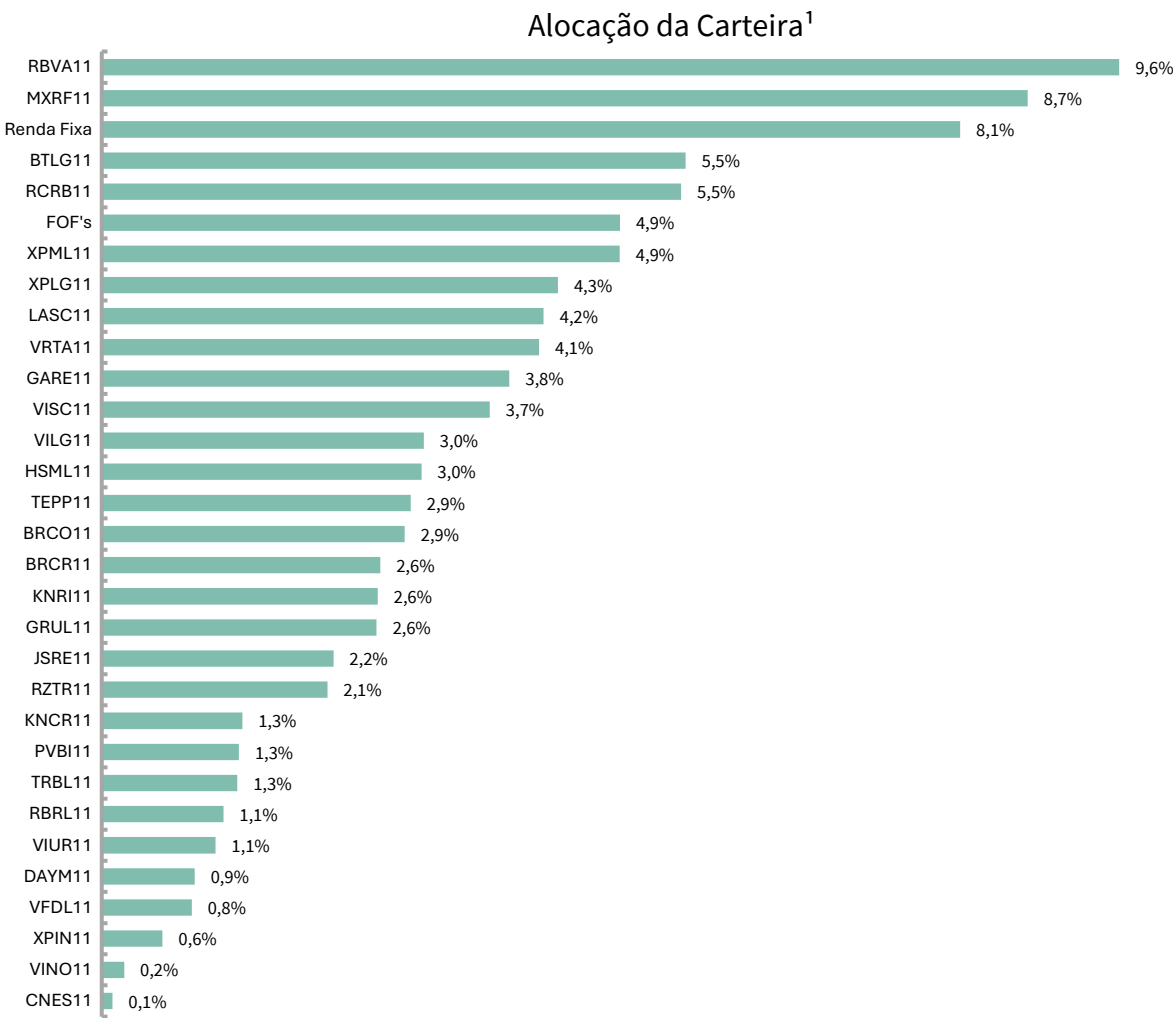
Alocação por Classe de Ativos<sup>2</sup>



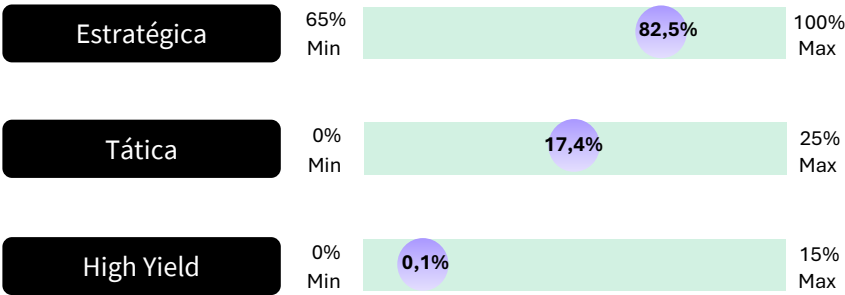
<sup>1</sup> A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII.  
<sup>2</sup> A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.  
<sup>3</sup> Refere-se a performance da cota patrimonial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



# CARTEIRA DO FUNDO



### Target de Alocação por Estratégia<sup>2</sup>

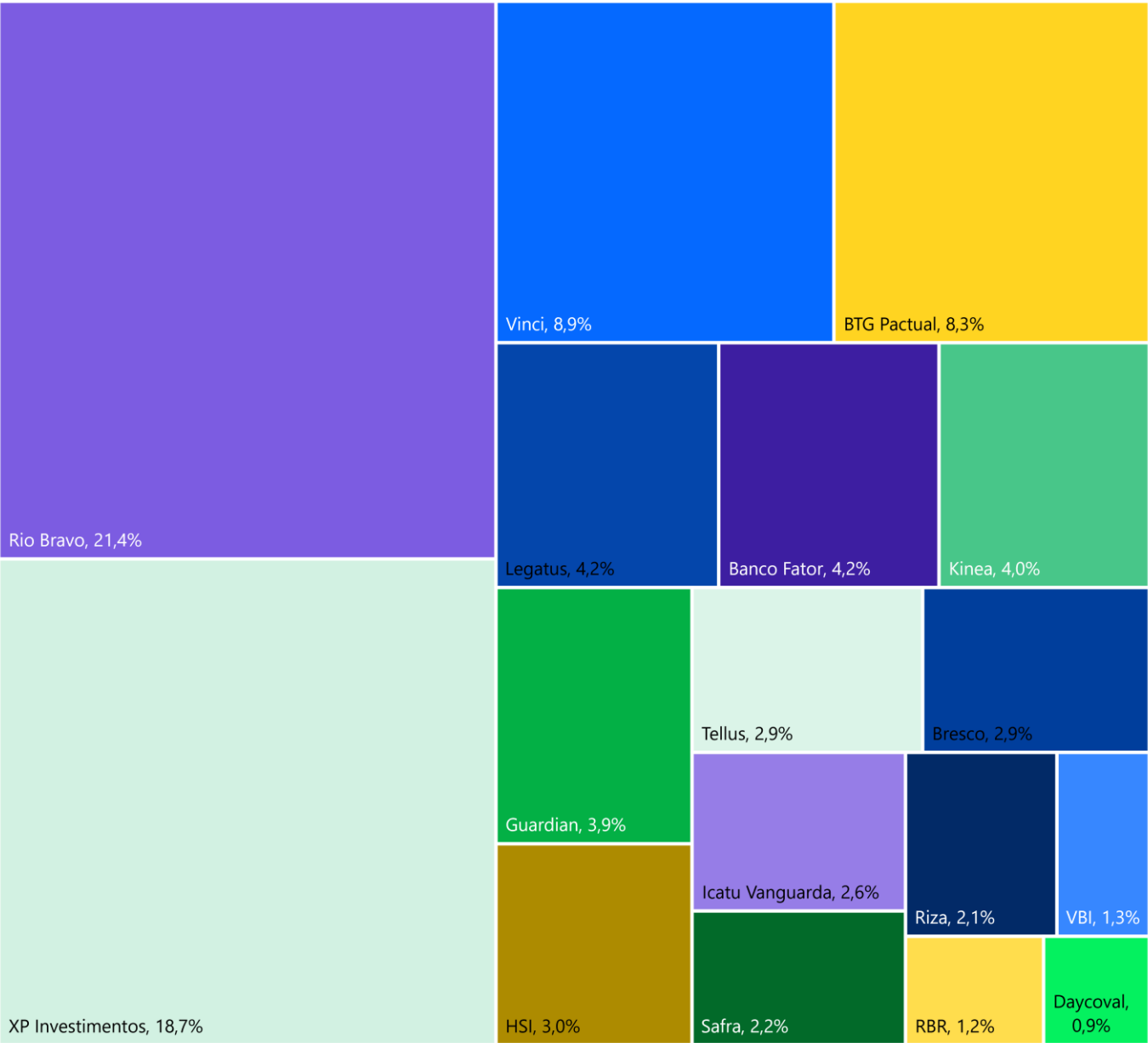
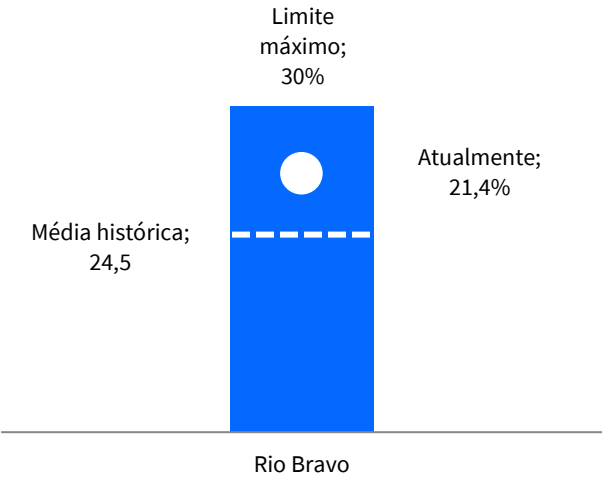


<sup>1</sup> A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.  
<sup>2</sup> Considera o montante investido em cotas de FII.



# 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](mailto:ri@riobravo.com.br)

[gefes02@caixa.gov.br](mailto:gefes02@caixa.gov.br)

### **Ouvidoria**

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.