



Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Relatório Gerencial – CRFF11

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	10
Perspectiva de Upside	11
Resultado e Distribuição	12
Desempenho da Cota e Volume	14
Performance por Setor	15
Carteira do Fundo	16

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\$ 59.457.048,04 (ref. dezembro/2025)
- INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019
- QUANTIDADE DE COTAS • 690.040
- QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1
- NÚMERO DE COTISTAS • 1.198

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\$ 86,16
Patrimônio Líquido/cota

R\$ 73,44
Fechamento do Mês

10,3%
*Dividend Yield*¹ anualizado

17,65
Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

R\$ 59,46 milhões
Patrimônio Líquido

R\$ 50,68 milhões
Valor de Mercado

0,85
P/VP

22,1%
Retorno dos últimos
12 meses²
(Cota Patrimonial)

25,2%
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

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.

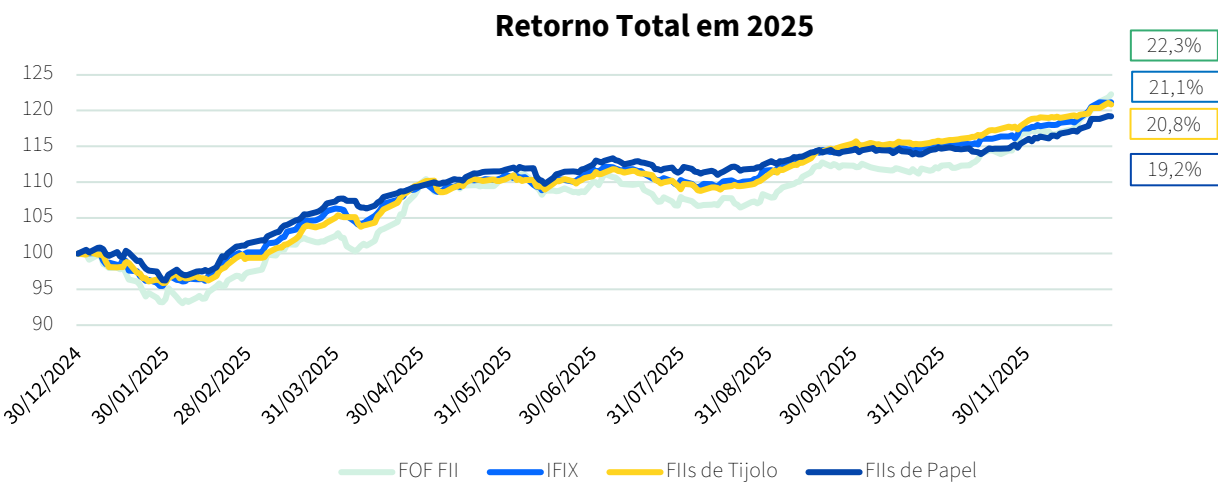
Os fundos de tijolo eram os que possuíam os maiores deságios, em torno de 25%, reflexo de uma mudança abrupta nas expectativas macroeconômicas ao longo de 2024. Apesar disso, os fundamentos do setor permaneciam sólidos: baixos níveis de vacância e inadimplência, alavancagem controlada e resultados operacionais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

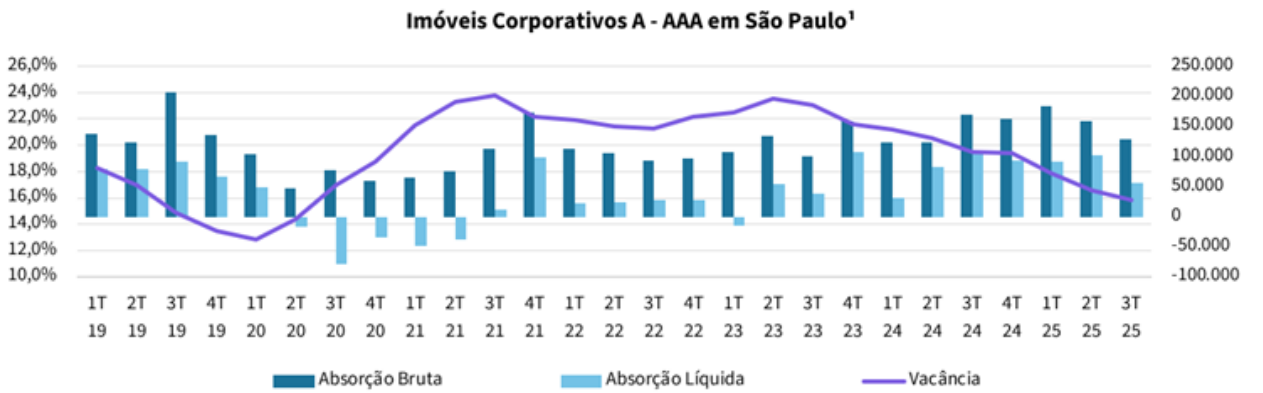


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

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.

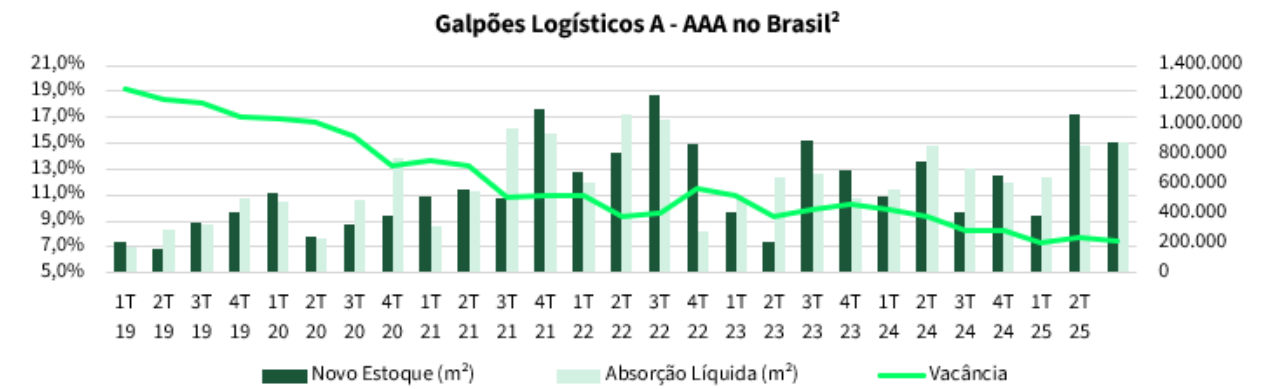


Preço Pedido de Aluguel - Imóveis Corporativos A-AAA¹

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.



¹Fonte: Buildings

²Fonte: Buildings

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Preço Pedido de Aluguel - Galpões Logísticos A-AAA²

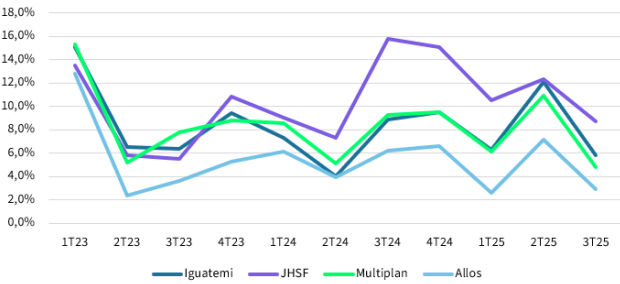
Região	4T21 (R\$/m²)	3T25 (R\$/m²)	Apreciação	Inflação no Período
Sudeste	20,4	29,39	44,07%	20,25%
Sul	19,9	25,8	29,71%	20,25%
Nor deste	19,0	23,69	24,82%	20,25%

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.

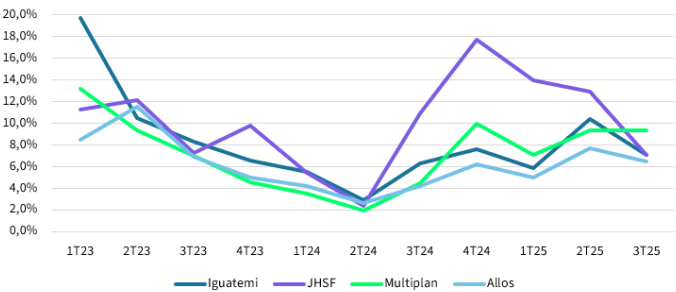
Segmento Shoppings

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)³



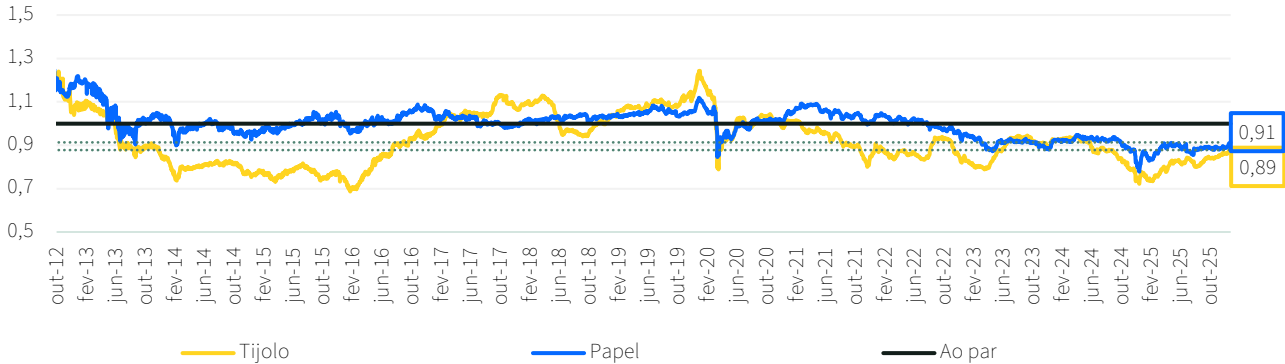
Aluguel nas Mesmas Lojas (% crescimento)³



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.

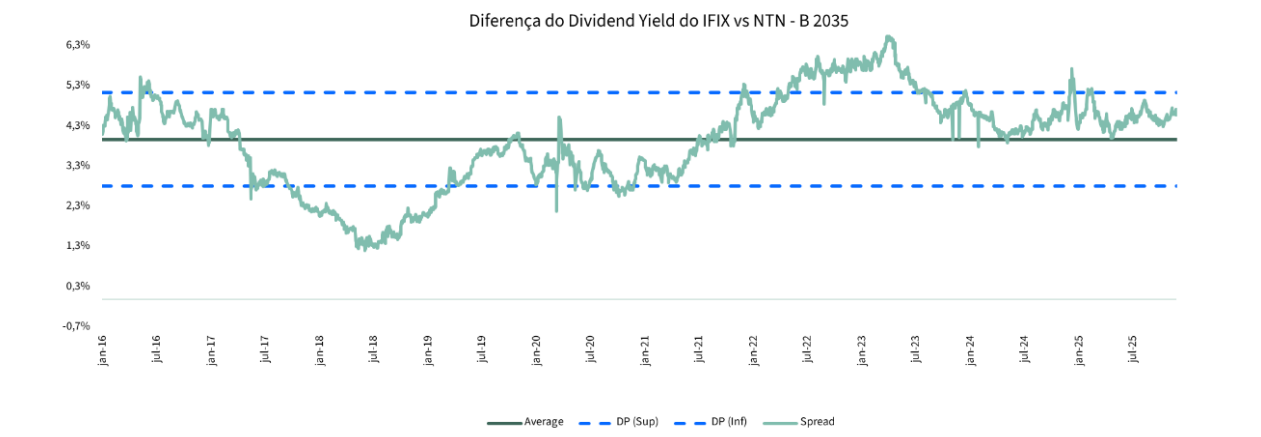
P/BV FIs de Tijolo e Papel



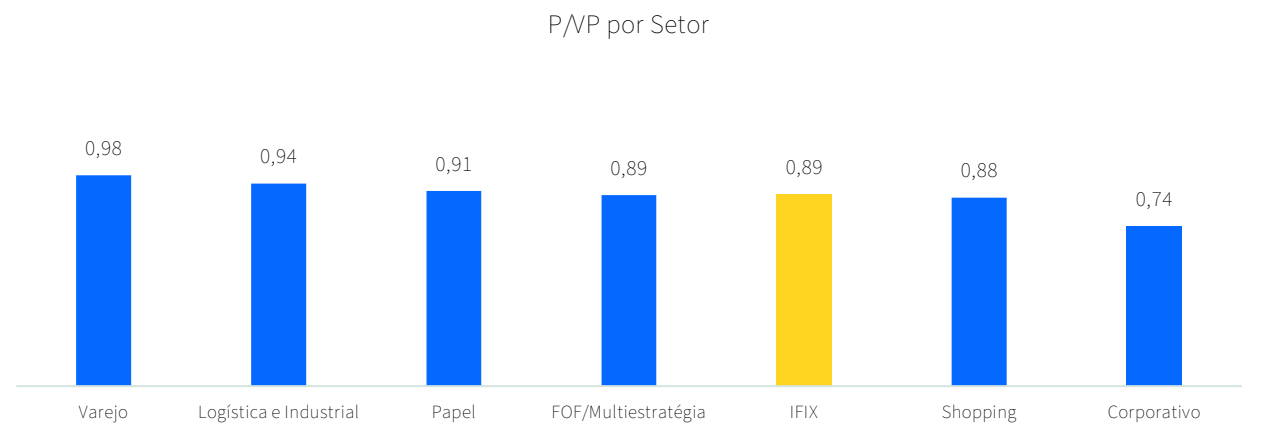
²Fonte: Buildings
³Fonte: Central de Resultados das Cias Listadas

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 possuírem 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.

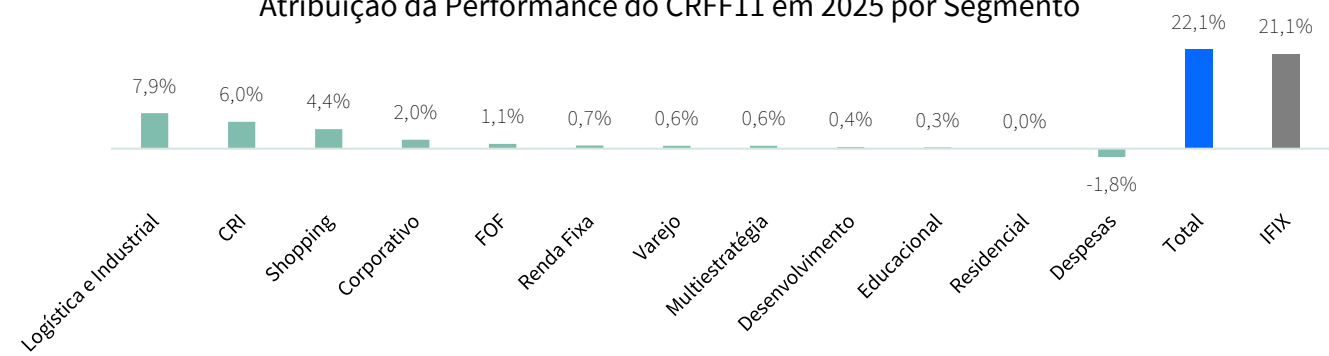
Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Agradecemos a confiança de todos os cotistas do CRFF11, que acreditaram no nosso trabalho ao longo de 2025. O CRFF11 encerrou o ano de 2025 com uma performance consistente, aumento de resultado e com uma carteira bem projetada para o ano de 2026. Abaixo, seguem os principais destaques do Fundo em 2025:

- Performance da patrimonial + dividendos de +22,1%: A performance do Fundo no ano superou o retorno do IFIX, de 21,1%.** Considerando a cota mercado + dividendos, a performance foi de 25,2%, também superior ao IFIX. Os setores que mais contribuíram positivamente para a performance do CRFF11 foram os segmentos de logística (+7,9%) e CRI (+6,0%), com destaque para o VILG11 (+2,1%) e o BTC11 (+2,0%).

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Atribuição da Performance do CRFF11 em 2025 por Segmento



- Aumento no Resultado Recorrente do Fundo vs 2024:** O CRFF11 apresentou um aumento de 10,3% em seu resultado recorrente em comparação ao ano anterior. O resultado recorrente engloba os dividendos de FII, receita financeira e despesas operacionais. Isto é, não engloba o ganho ou prejuízo pela venda de cotas de FII.

Estratégia adotada em 2025:

Ao longo de 2025, buscamos aumentar o resultado recorrente do CRFF11, através da alocação em fundos com teses conservadoras e com ativos de qualidade. Realizamos isso principalmente através da alocação em FIIs de CRI high grade e middle grade, majoritariamente indexados ao IPCA, que estavam negociando com desconto no mercado secundário.

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

FII	Segmento	Volume Alocado (R\$ MM)
RBRR11	CRI	R\$ 1,82
MCCI11	CRI	R\$ 1,54
XPCI11	CRI	R\$ 1,50
GRUL11	Logística e Industrial	R\$ 1,46
KNUQ11	CRI	R\$ 0,73
VGIR11	CRI	R\$ 0,44

Com relação aos desinvestimentos, realizamos algumas vendas de FIIs de tijolo, principalmente do segmento de varejo e shopping, além de vendas de FIIs de CRI com ganho de capital.

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

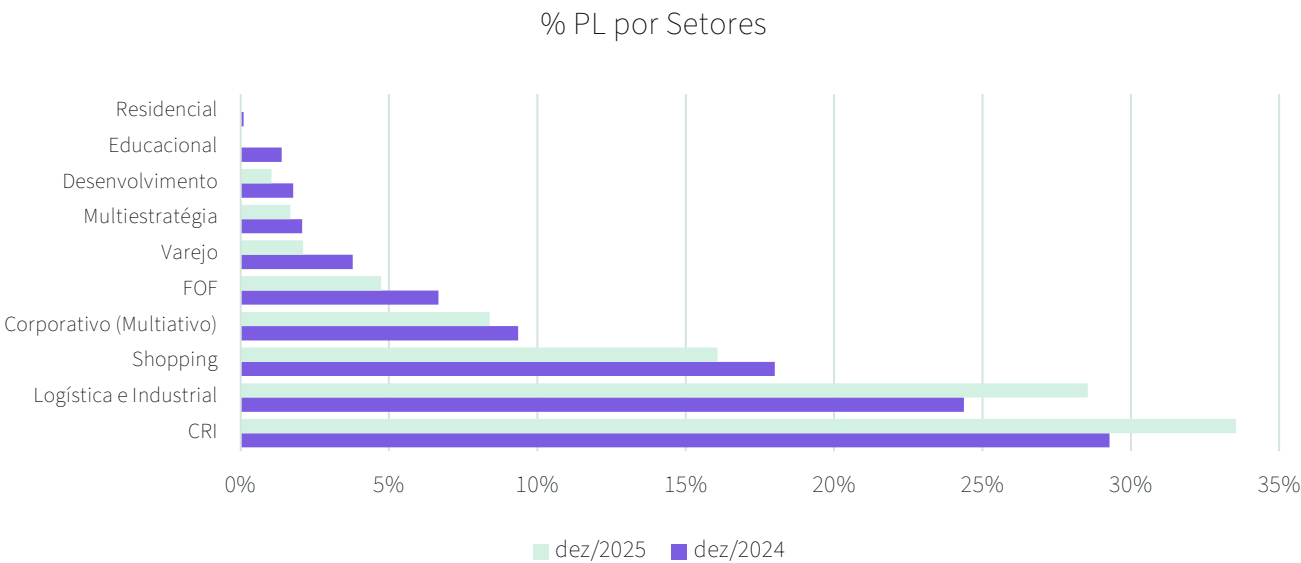
FII	Segmento	Volume Vendido (R\$ MM)
GARE11	Varejo	-R\$ 1,50
XPML11	Shopping	-R\$ 1,12
KNUQ11	CRI	-R\$ 1,04
FCFL11	Educacional	-R\$ 0,85
VGIR11	CRI	-R\$ 0,81
KNCRI11	CRI	-R\$ 0,58
VINO11	Corporativo	-R\$ 0,44
LFTT11	Residencial	-R\$ 0,04

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

- Valora RE III (VGIR11): TIR de 23,1% a.a. ou IPCA + 16,3% a.a.
- Campus Faria Lima (FCFL11): TIR de 17,5% a.a. ou IPCA + 12,2% a.a.
- Loft II FII (LFTT11): TIR de 15,7% a.a. ou IPCA + 8,7% a.a.
- Guardian Real Estate (GARE11): TIR de 12,9% a.a. ou IPCA + 6,0% a.a.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Carteira em Dez/25 vs Dez/24



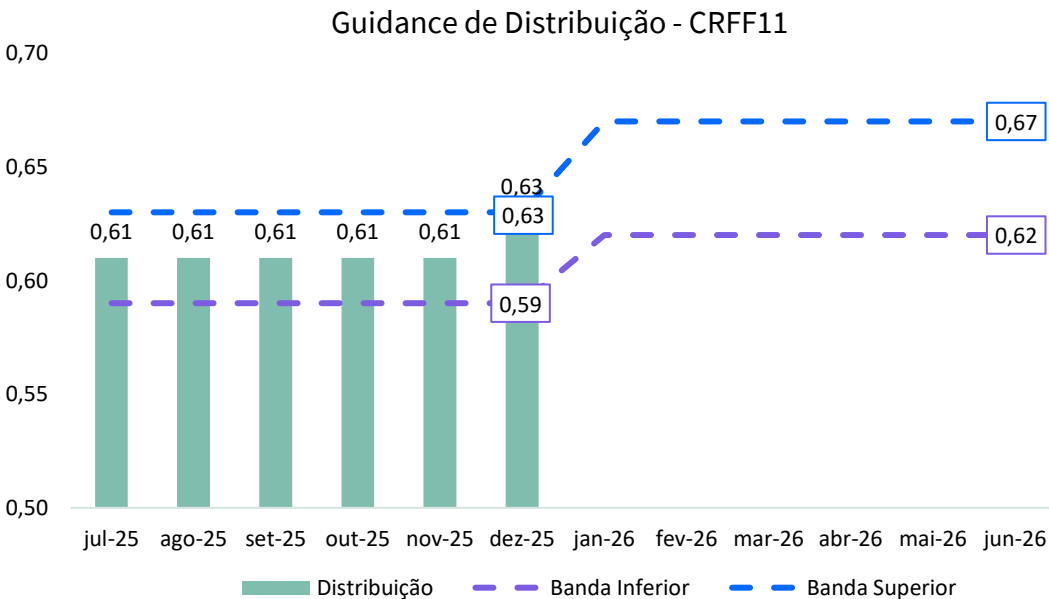
Estratégia para 2026:

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 II em 2026.

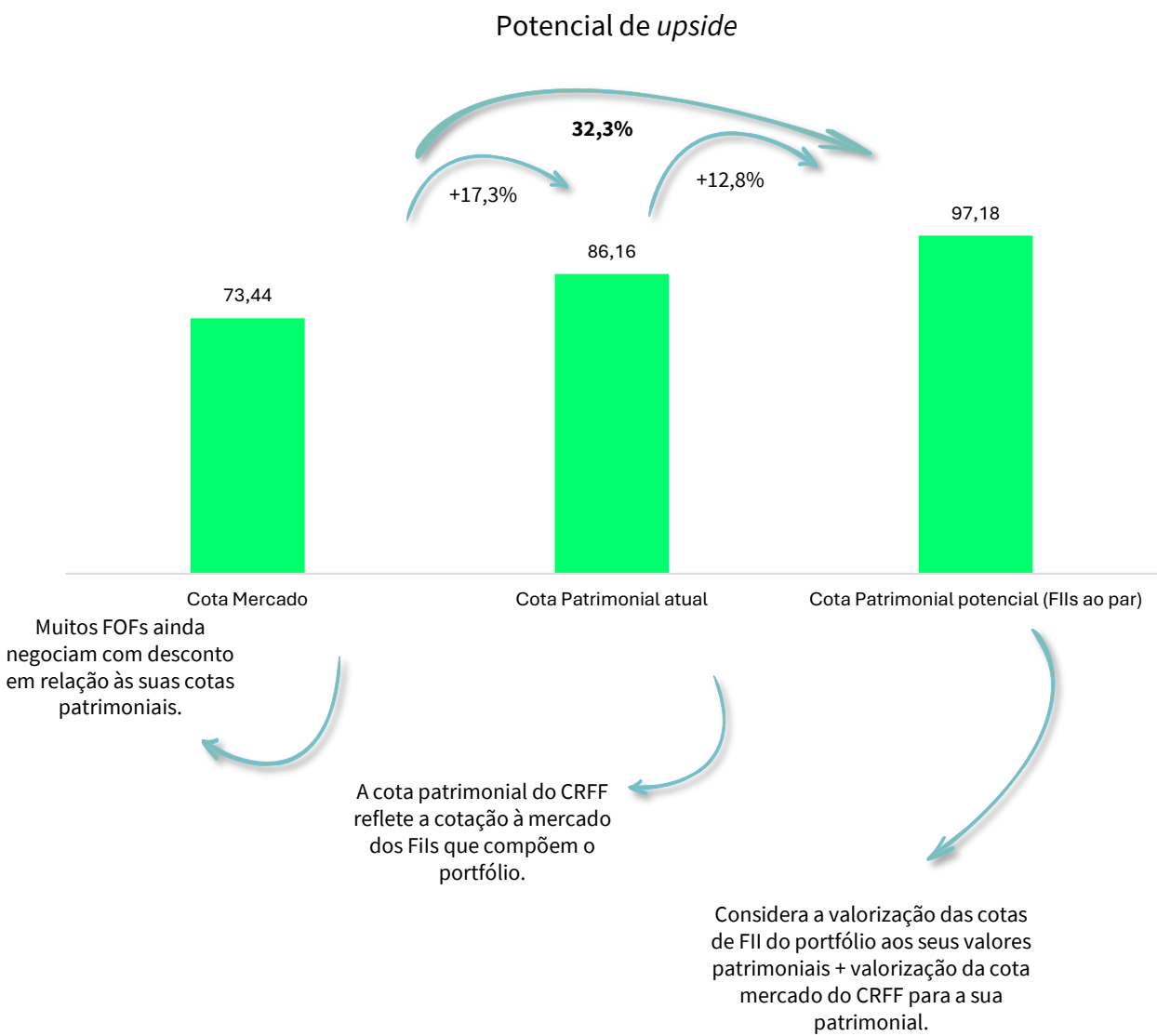
Guidance de Dividendos

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 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.



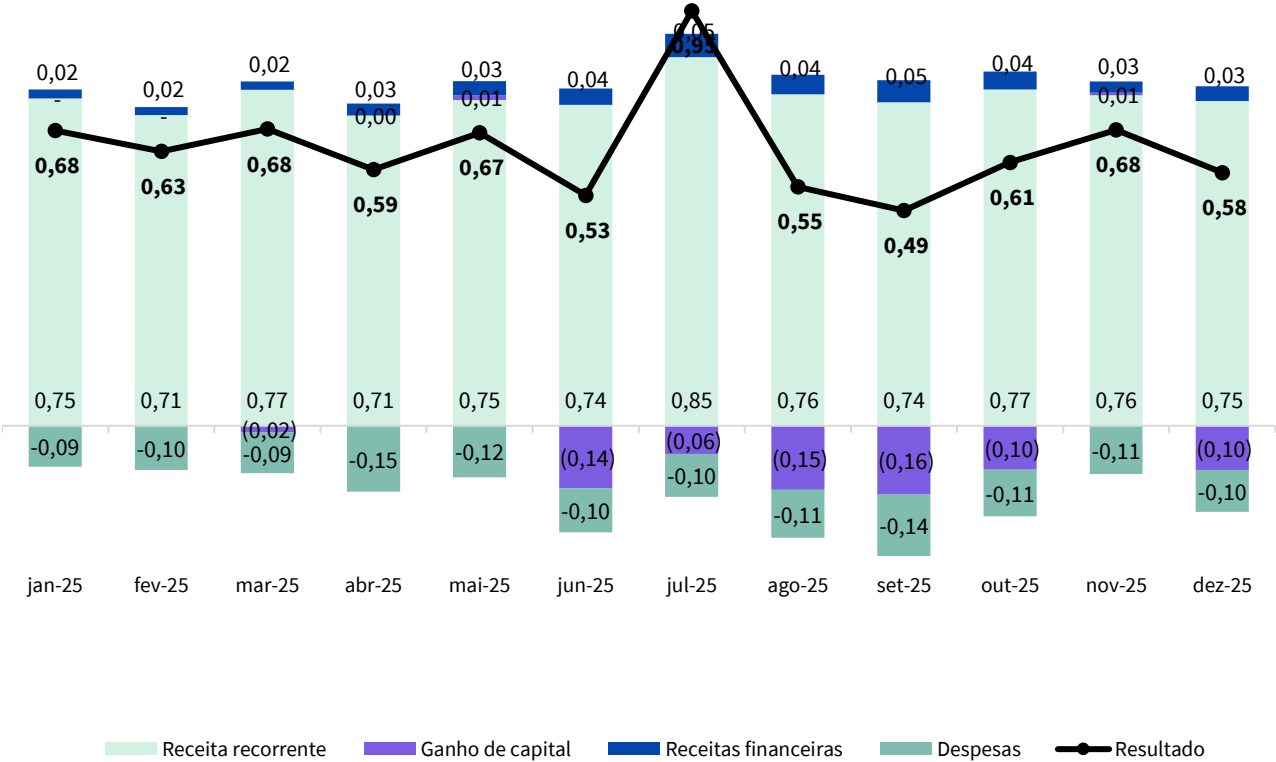
¹Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	out-25	nov-25	dez-25	2025	12 meses
Rendimentos de FII	533.328	524.430	541.926	6.258.654	6.258.654
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	-68.822	3.993	-70.241	-493.548	-493.548
Receitas Financeiras	28.410	17.523	23.588	280.014	280.014
Outras Receitas	0	43	0	149.428	149.428
Despesas	-74.007	-76.703	-66.611	-916.362	-916.362
Resultado ¹	417.910	469.287	401.663	5.278.186	5.278.186
Rendimentos Distribuídos	420.924	420.924	434.725	5.064.894	5.064.894
Resultado por Cota	0,61	0,68	0,58	7,65	7,65
Rendimento por Cota	0,61	0,61	0,63	7,34	7,34
Resultado Acumulado por Cota	0	0,07	-0,05	0,31	0,31

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



¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

DISTRIBUIÇÃO E VOLUME

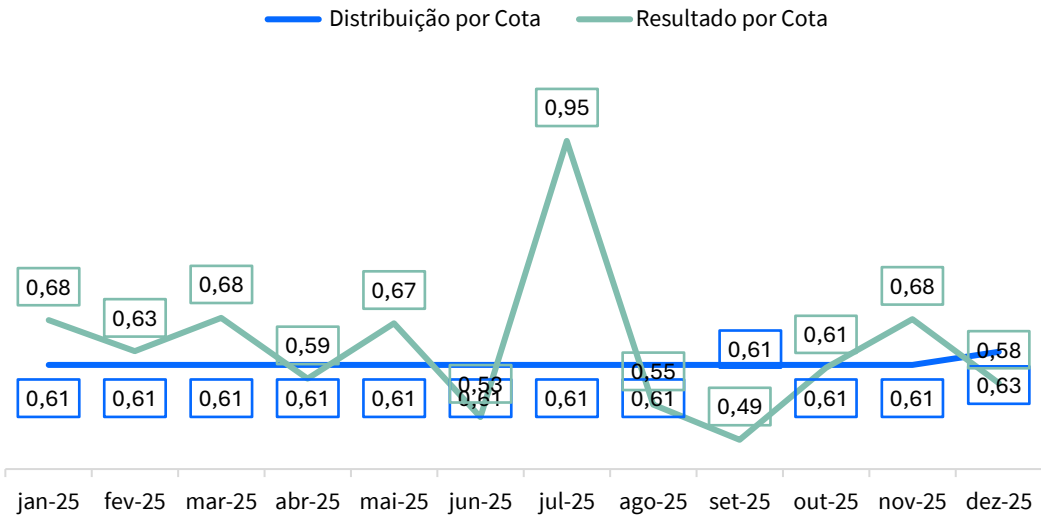
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,63	0,63	0,63	0,63	0,64	0,64	0,65
2024	0,61	0,61	0,61	0,62	0,62	0,62	0,61	0,62	0,62	0,61	0,61	0,61
2025	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,63
Δ ¹	0,0%	0,0%	0,0%	-1,6%	-1,6%	-1,6%	0,0%	-1,6%	-1,6%	0,0%	0,0%	3,3%

Distribuição por cota

R\$ 0,63

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

Linearização da distribuição



	dez-25	2025	12 meses
Volume Negociado	353.068,56	16.332.465,86	16.332.465,86
Volume Médio Diário Negociado	17.653,43	68.336,68	68.336,68
Giro (% de cotas negociadas)	0,71%	35,15%	35,15%
Presença em Pregões	100%	96%	96%

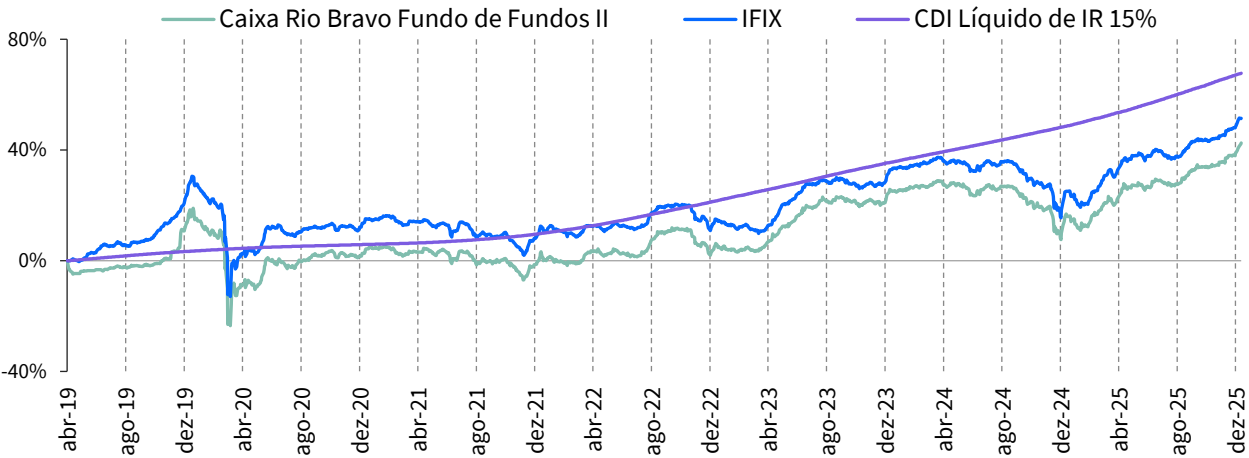
	dez-25	dez-24	12 meses
Valor da Cota	73,44	65,07	65,07
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	50.676.537,60	44.900.902,80	44.900.902,80

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.

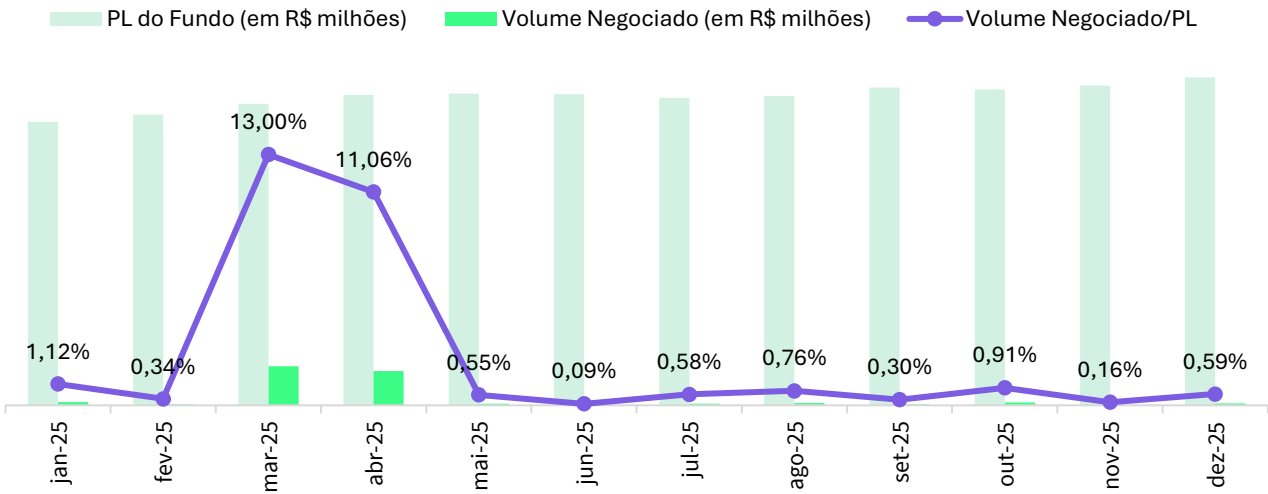
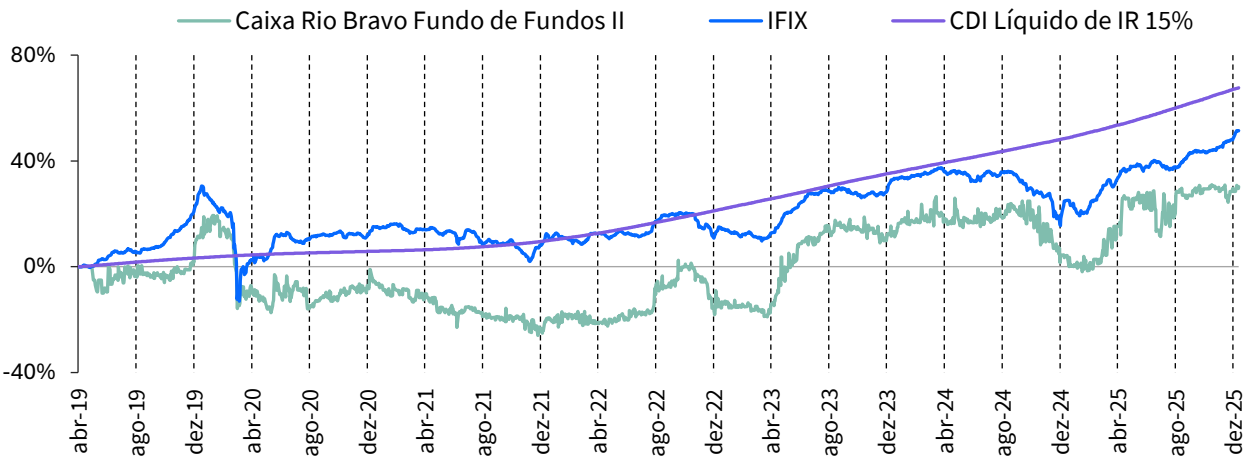


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Retorno - Cota Patrimonial



Retorno - Cota Mercado

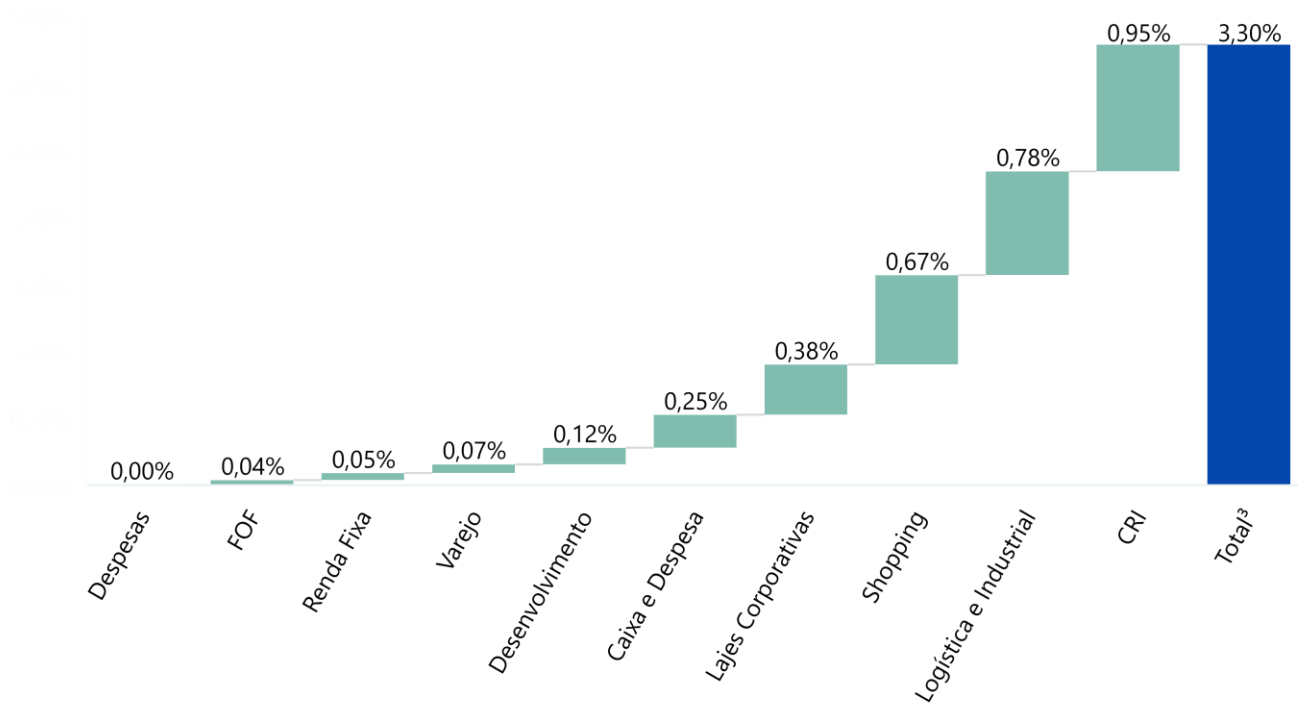


Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: 18/abr/2019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

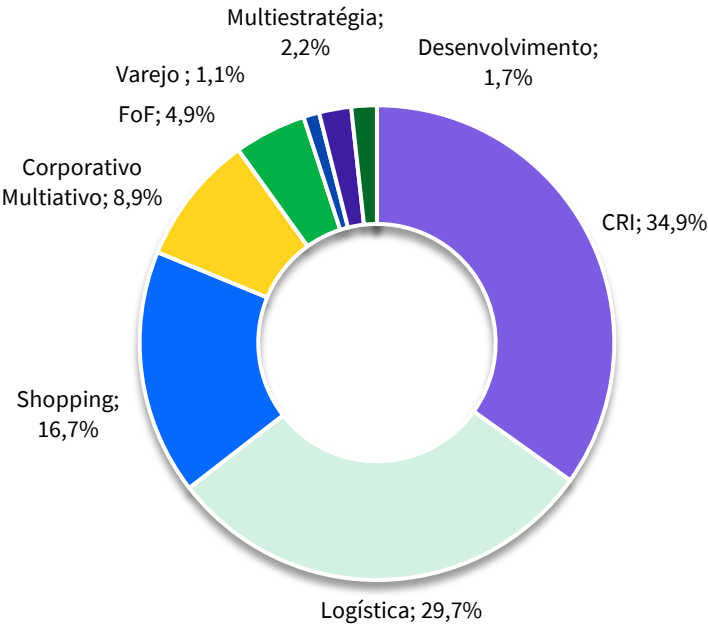


DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA

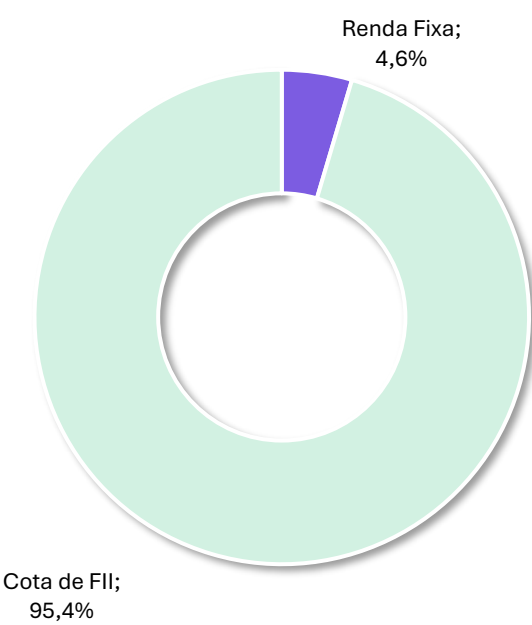
Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Alocação por Setor de FII¹



Alocação por Classe de Ativos²

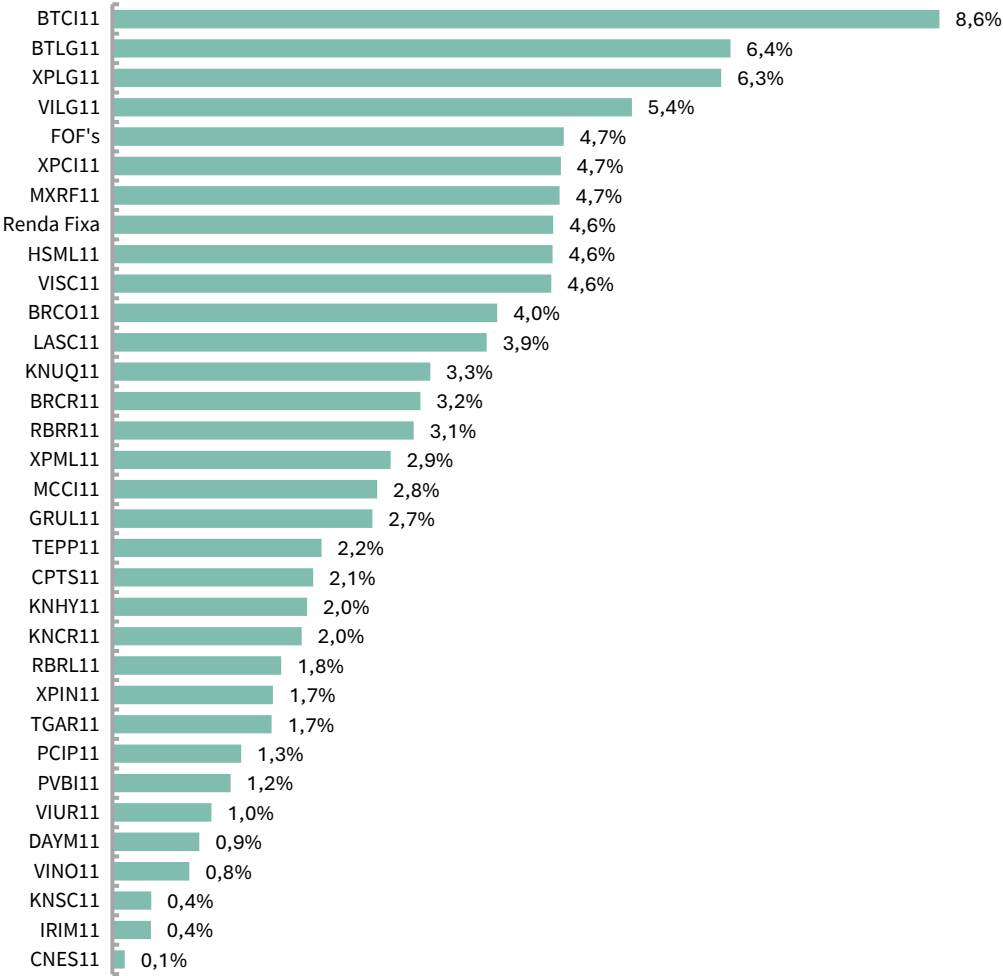


¹ A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII.
² A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.
³ Refere-se a performance da cota patrimonial ajustada ao dividendo distribuído no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

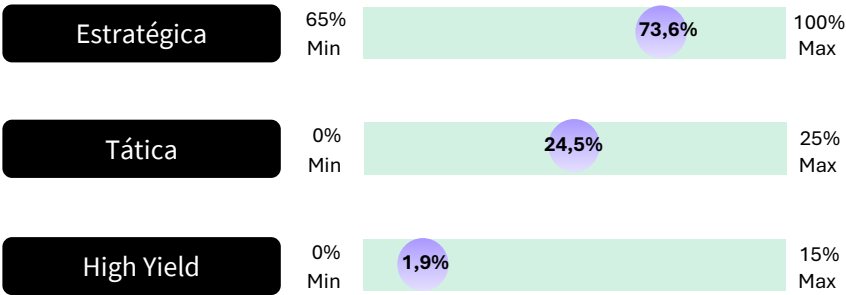


CARTEIRA DO FUNDO

Alocação da Carteira¹



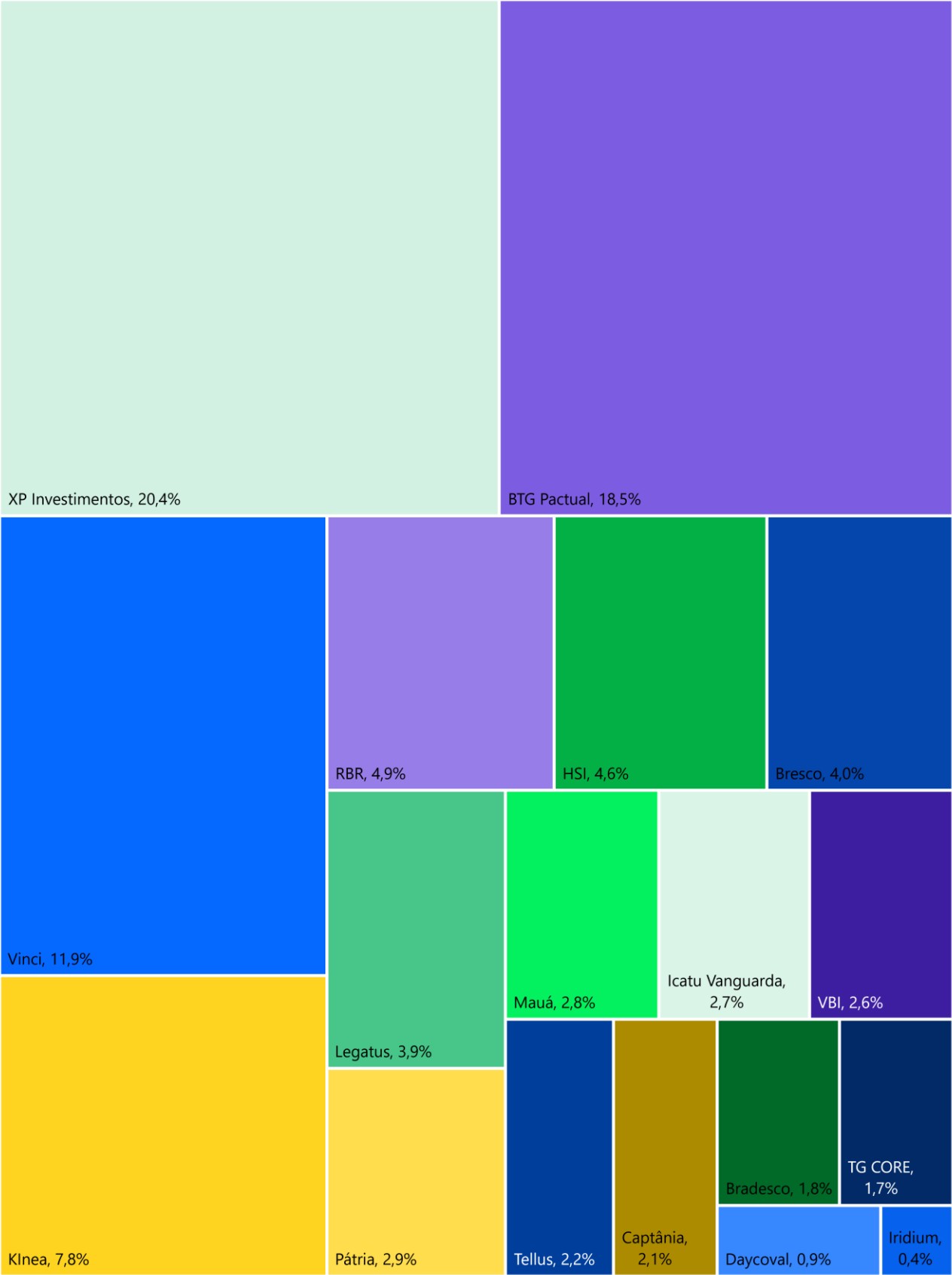
Target de Alocação por Estratégia²



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.



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 expresse 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.