



Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Relatório Gerencial – CRFF11

SETEMBRO 2026



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	10
Resultado e Distribuição	11
Distribuição e Volume	12
Desempenho da Cota	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\$ 55.821.999,92 (ref. setembro/2026)
- INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019
- QUANTIDADE DE COTAS • 690.040
- QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1
- NÚMERO DE COTISTAS • 1.142

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\$ 79,92

Patrimônio Líquido/cota

R\$ 65,99

Fechamento do Mês

11,8%

Dividend Yield¹ anualizado

4,97

Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

R\$ 55,15 milhões

Patrimônio Líquido

R\$ 45,54 milhões

Valor de Mercado

0,83

P/VP

4,80%

Retorno dos últimos
12 meses²
(Cota Patrimonial)

- 2,38%

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

Em setembro, o Copom reduziu a taxa Selic em 0,25p.p., para 13,75% a.a.. A decisão veio em linha com as expectativas do mercado, refletindo a desaceleração recente nos preços e na atividade. Ainda assim, o Comitê reforçou que a condução da política monetária permanece altamente dependente da evolução dos dados, diante de um cenário marcado por maior incerteza e por um balanço de riscos com assimetria altista para a inflação. Nesse contexto, a desancoragem das expectativas, a resiliência da inflação de serviços e os riscos associados ao clima e ao ambiente externo permanecem como pontos de atenção. Esses fatores condicionam a avaliação dos próximos passos da política monetária.

A inflação de agosto registrou recuo de 0,32%, acumulando uma alta nos últimos doze meses de 4,22%. O resultado foi pontualmente beneficiado pelo bônus de Itaipu nas contas de energia elétrica. Os preços de serviços subjacentes e intensivos em mão de obra, em contrapartida, apresentaram maior aceleração, sugerindo que o processo de desinflação segue demandando cautela. O IPCA-15 de setembro registrou avanço de 0,70%, acima das expectativas de mercado.

No campo fiscal, o setor público consolidado apresentou déficit primário de R\$10bi em agosto, acumulando um déficit de R\$82,1Bi ou 0,62% do PIB nos últimos 12 meses. A Dívida Bruta do Governo Geral (DBGG) atingiu 82,9% do PIB em agosto, apresentando avanço de 4,2p.p. no ano de 2026.

Atividade econômica e mercado de trabalho

O PIB apresentou um crescimento de 0,5% no 2T26, perdendo fôlego e reforçando sinais de desaceleração na atividade econômica. O resultado foi impulsionado pelo avanço da agropecuária, enquanto indústria e serviços apresentaram um desempenho mais moderado. No Boletim Focus, houve uma revisão para baixo do PIB em 2026, de 1,92% para 1,86%.

Os dados do mercado de trabalho, em contrapartida, seguem apresentando maior resiliência. O desemprego se manteve em 5,3% no trimestre encerrado em agosto e a renda média dos trabalhadores apresentou um avanço de 0,7% no mesmo período.

Cenário Externo

As tensões no Oriente Médio continuaram exercendo pressão sobre os preços do petróleo, que atingiu US\$ 108 por barril no início do mês. O cenário ainda permanece incerto, diante da ausência de perspectivas de um acordo entre as partes.

Nos Estados Unidos, o índice de preços ao consumidor (CPI) e ao produtor (PPI) de agosto vieram acima do esperado, registrando altas de 0,4% e 0,36%, respectivamente. A maior resiliência da inflação, somada à disparada dos preços do petróleo e ao discurso restritivo de Kevin Warsh no Simpósio de Jackson Hole, elevou as expectativas do mercado de uma nova alta no juro em setembro, que veio a se confirmar na segunda semana do mês. O Fed elevou o juro nos EUA para a faixa de 3,75% a 4,00%a.a., após cinco reuniões consecutivas sem alterações na taxa.

As Treasuries apresentaram forte abertura ao longo do mês, refletindo a alta dos preços do petróleo e a divulgação de dados de atividade econômica mais fortes do que o esperado. Nesse contexto, houve um aumento das expectativas do mercado quanto à possibilidade de novas altas de juros pelo Fed ainda neste ano.

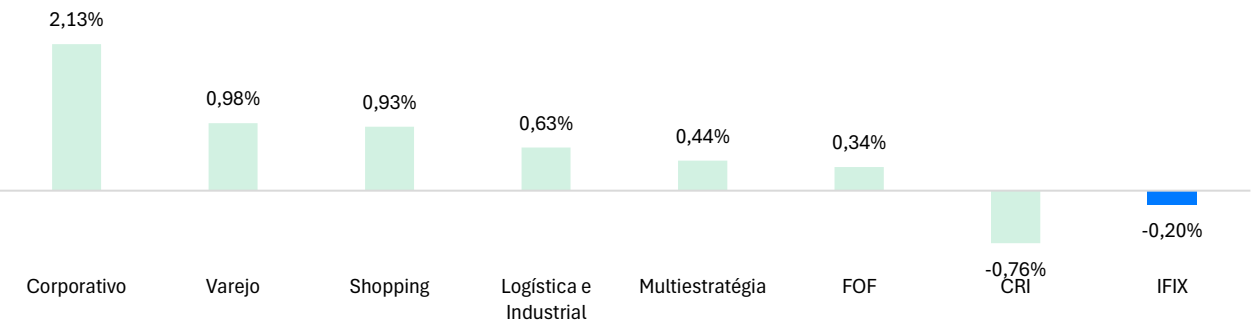


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Mercado de Fundos Imobiliários

Em setembro, o IFIX apresentou uma queda de 0,20%, acumulando um retorno no ano de -0,53%. No mês, o resultado do índice foi impactado negativamente pelo desempenho dos fundos de CRI e positivamente pelos fundos de tijolo.

Retorno do IFIX por setor - Setembro 2026

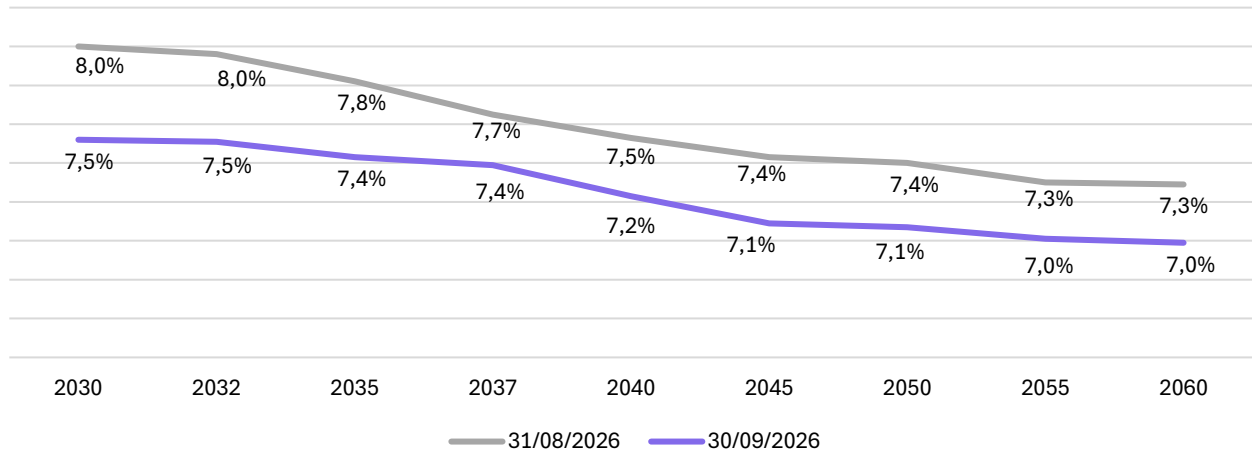


A queda dos fundos de recebíveis refletiu o desempenho negativo dos fundos que possuem uma carteira mais exposta ao IPCA, de -1,10%, comparativamente ao desempenho mais estável dos fundos mais expostos ao CDI, de -0,01%. A desaceleração da inflação apresentada nos últimos meses e a deflação de agosto foram os principais motivadores por trás da queda dos FIIs de papel IPCA+, uma vez que esse movimento tende a pressionar temporariamente a distribuição de dividendos de alguns desses fundos. Entretanto, a aceleração de 0,70% do IPCA-15 em setembro reforça a perspectiva de que esse impacto seja temporário. Continuamos enxergando boas perspectivas para os FIIs de papel majoritariamente indexados ao IPCA, principalmente os que possuem carteiras com perfil de risco menos elevado, contando com devedores robustos e sólidas estruturas de garantias imobiliárias. Grande parte desses fundos estão negociando com desconto frente ao valor patrimonial, o que confere a classe um potencial de upside interessante, além de um carregue elevado.

Os FIIs de tijolo apresentaram uma alta no mês de 0,33% diante do fechamento da curva de juros real, representada pelos cupons das NTN-Bs (títulos do Tesouro IPCA+). A alta do setor corporativo foi a mais expressiva e reflete a evolução positiva dos indicadores operacionais da classe, como a redução da vacância, além da reprecificação da cotação desses FIIs que ainda negociam com elevado desconto em relação aos seus valores patrimoniais.

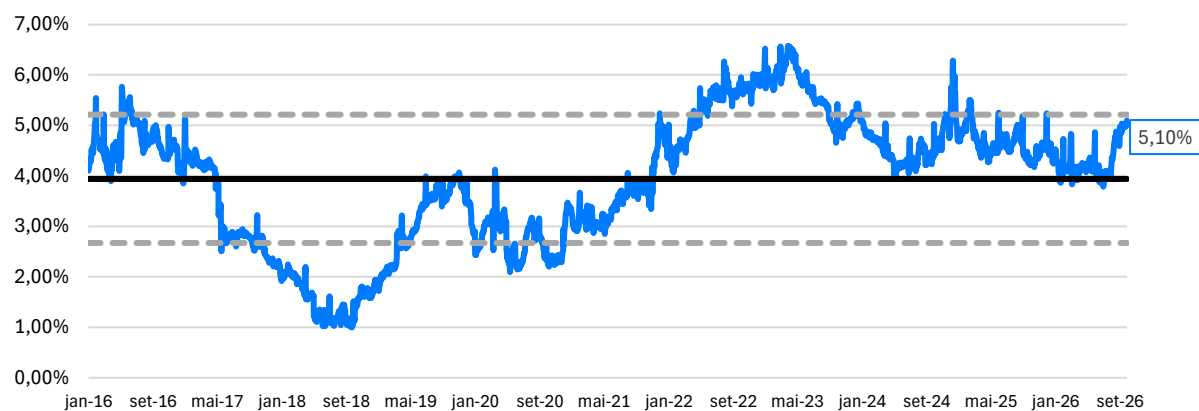
A queda do IFIX no mês e o fechamento da curva de juros real resultou em uma ampliação do prêmio de risco dos FIIs, representado pela diferença entre o *dividend yield* do IFIX vs o cupom da NTN-B longa. Em comparação com a média histórica, esse diferencial voltou a níveis bastante elevados:

Cupom Tesouro IPCA + (NTN-B)



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Diferença DY IFIX vs Cupom NTN-B 2035



Embora a curva de juros tenha apresentado maior volatilidade em meio ao cenário macroeconômico desafiador, mantemos nossa visão de que, no médio prazo, um movimento de fechamento mais estrutural da curva tende a criar um ambiente mais favorável para os fundos imobiliários, com potencial de valorização relevante dos ativos.



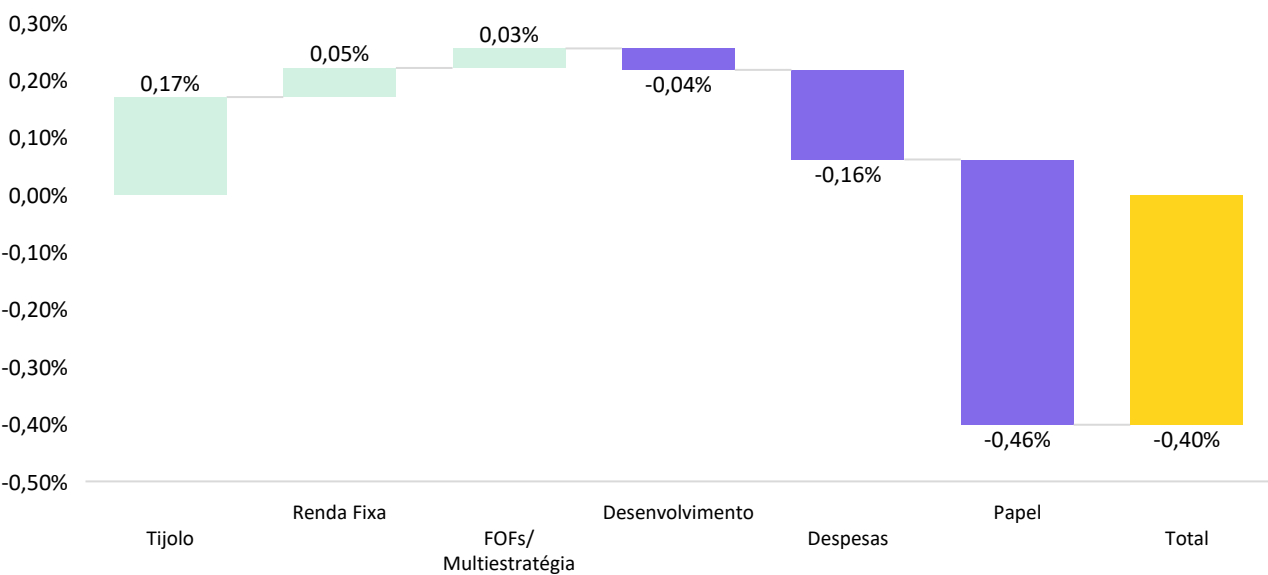
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Performance do Fundo no mês

Em setembro, o CRFF11 apresentou um retorno de 0,97%, considerando a valorização da cota mercado ajustada aos dividendos. A performance da cota patrimonial ajustada aos dividendos foi de -0,40% no mês, enquanto a performance do IFIX foi de -0,20%. No ano, o retorno da cota patrimonial ajustada aos dividendos do CRFF11 acumula uma performance de -0,60%.

Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Papel: A queda foi majoritariamente impactada pelos FIIs de CRI com uma carteira mais indexada ao IPCA (-0,31%) vs -0,01% dos FIIs de CRI mais indexados ao CDI. O resultado no mês foi principalmente impactado por BTC11 (-0,32%) e RBRR11 (-0,13%).

Tijolo: A alta no mês foi majoritariamente impactada pelo desempenho positivo dos FIIs de logística (+0,14%). Os principais destaques foram o BRRC11 (+0,15%) e XPLG11 (+0,11%).

FOFs/FII Multiestratégia: Os FIIs multiestratégia contribuíram para uma alta de 0,04% da carteira enquanto os FOFs contribuíram para uma queda de -0,01%. Os principais destaques foram o CPTS11 (+0,04%) e PSEC11 (+0,01%).

Desenvolvimento: A queda de -0,04% do segmento foi impactada pelo retorno de TGAR11.

Movimentações realizadas no mês

Em setembro, realizamos um investimento de R\$778K em VBI Prime Properties (PVBI11), aumentando a exposição ao fundo para 2,6%PL. O investimento foi realizado com viés tático, uma vez que o fundo passou a negociar com uma relação de desconto muito acentuada frente ao seu valor patrimonial e ao custo de reposição de seus ativos. O PVBI11 possui um portfólio de ativos corporativos de excelente qualidade, composto majoritariamente por imóveis AAA localizados em regiões primárias de São Paulo. O fundo não possui nenhuma alavancagem e está atualmente com 20% de vacância física, o que confere ao seu resultado um potencial de incremento relevante mediante novas locações. Investimos em PVBI11 ao preço médio de R\$20.920/m², com cerca de 37% de deságio frente ao valor de avaliação de seus ativos.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Para fazer frente ao investimento realizado no mês, desinvestimos parcialmente de Mauá Crédito Imobiliário (MCCI11) e TRX Real Estate (TRXF11).

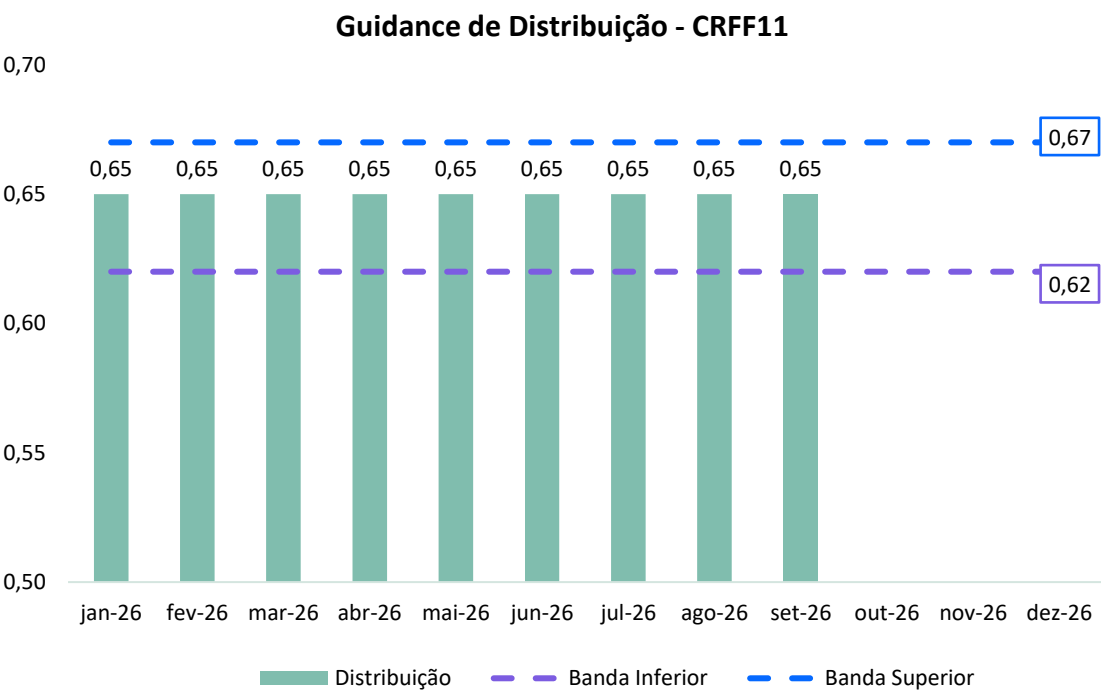
Resultado e Distribuição de dividendos do Fundo no mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,67/cota, e a distribuição anunciada foi de R\$0,65/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 11,8% a.a..

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.

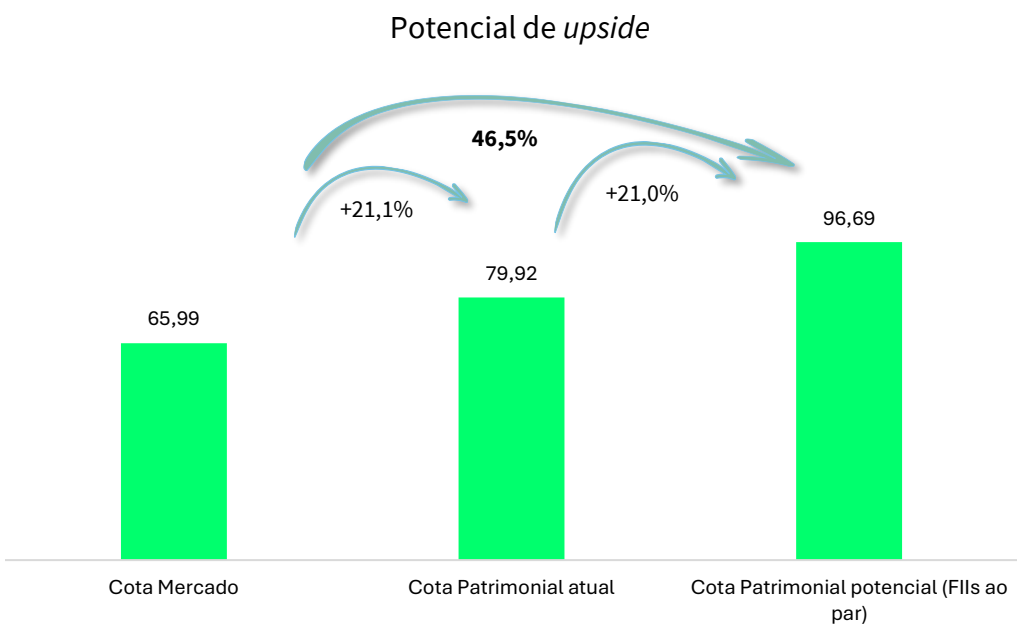
Guidance de Distribuição de Rendimentos

Abaixo, divulgamos o *guidance* de rendimentos para o segundo semestre de 2026. 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.



Muitos FOFs ainda negociam com desconto em relação às suas cotas patrimoniais.

A cota patrimonial do CRFF reflete a cotação à mercado dos FIIs que compõem o portfólio.

Considera a valorização das cotas de FII do portfólio aos seus valores patrimoniais + valorização da cota mercado do CRFF para a sua patrimonial.

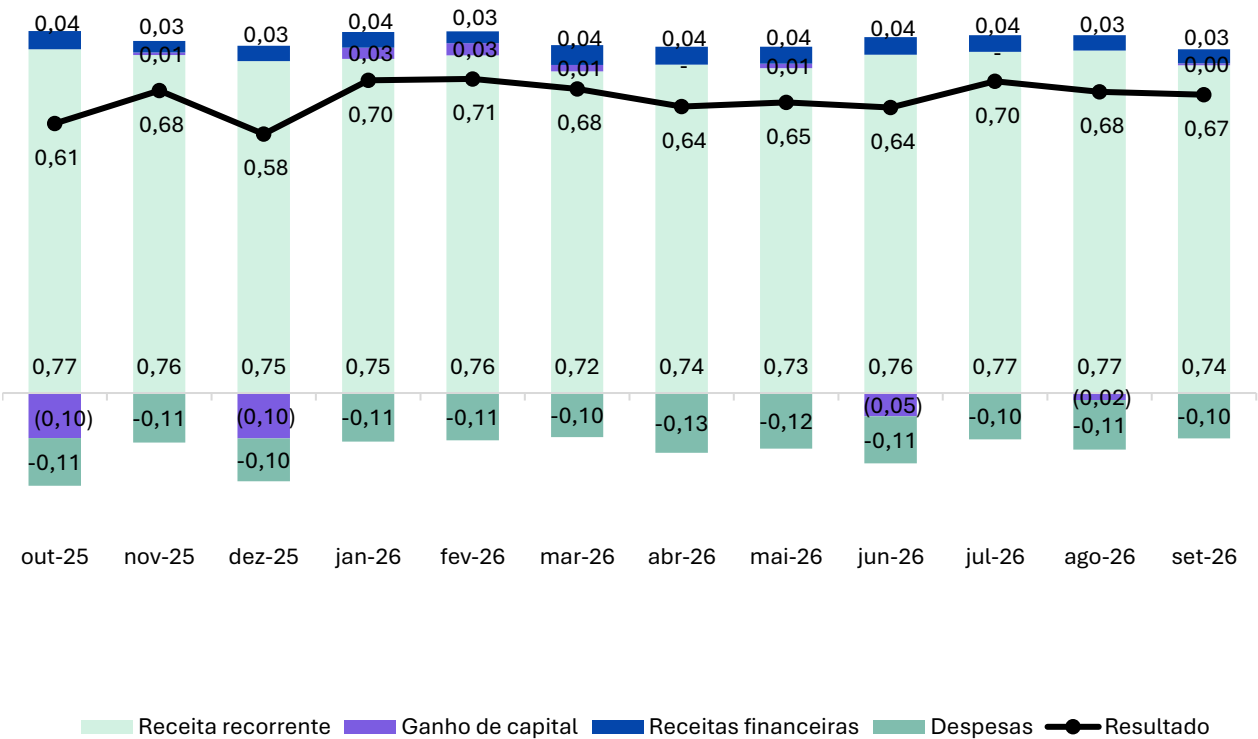
¹Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	jul-26	ago-26	set-26	2026	12 meses
Rendimentos de FII	529.305	531.367	508.544	4.648.276	6.220.960
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	0	-10.888	2.786	9.126	-126.943
Receitas Financeiras	25.815	23.706	21.739	226.059	295.580
Outras Receitas	0	0	0	0	0
Despesas	-71.796	-76.966	-70.222	-687.891	-905.212
Resultado ¹	483.324	467.219	462.846	4.195.570	5.484.429
Rendimentos Distribuídos	448.526	448.526	448.526	4.022.933	5.299.507
Resultado por Cota	0,70	0,68	0,67	6,08	7.95
Rendimento por Cota	0,65	0,65	0,65	5,83	7.68
Resultado Acumulado por Cota	0,05	0,03	0,02	0,25	0,27

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



¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



DISTRIBUIÇÃO E VOLUME

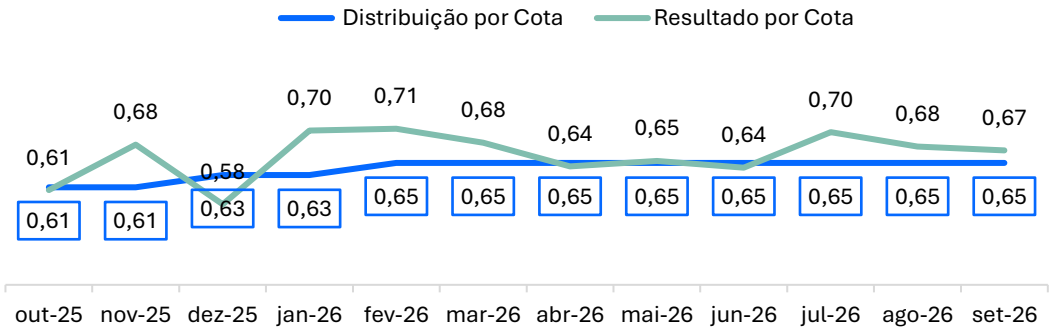
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2024	0,61	0,61	0,61	0,62	0,62	0,62	0,61	0,62	0,62	0,61	0,61	0,61
2025	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,63
2026	0,63	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65			
Δ¹	3,3%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%			

Distribuição por cota

R\$ 0,65

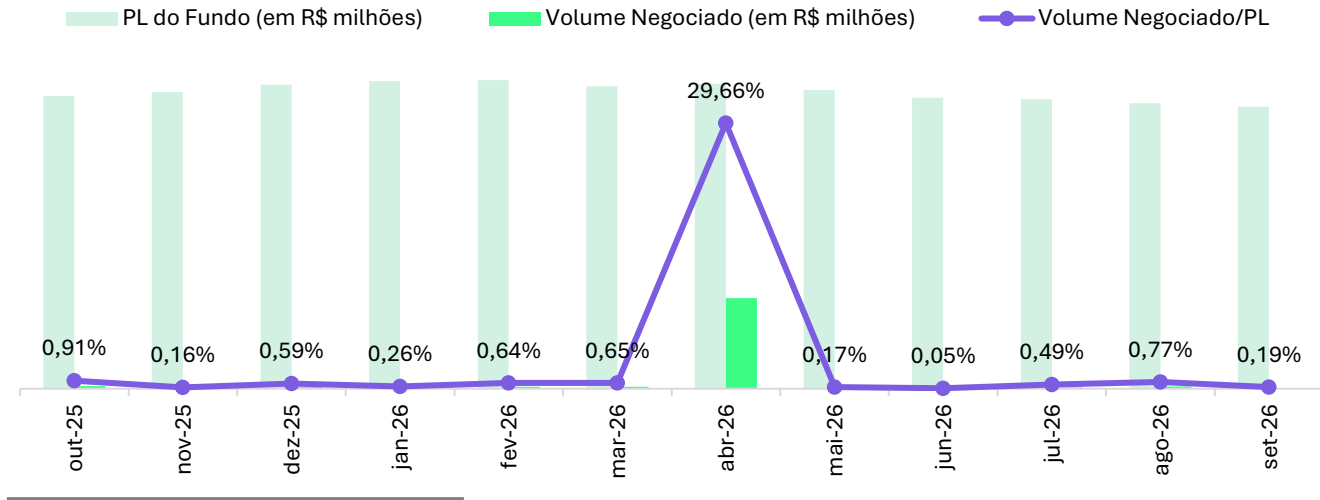
(Anunciado: 01/10 Pago: 13/10)

Linearização da distribuição



	set-26	2026	12 meses
Volume Negociado	104.445,72	19.550.573,56	20.693.247,50
Volume Médio Diário Negociado	4.973,61	106.253,12	78.383,51
Giro (% de cotas negociadas)	0,23%	37,03%	39,30%
Presença em Pregões	100%	98%	98%

	set-26	dez-25	12 meses
Valor da Cota	65,99	73,44	74,99
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	45.535.739,60	50.676.537,60	51.746.099,60

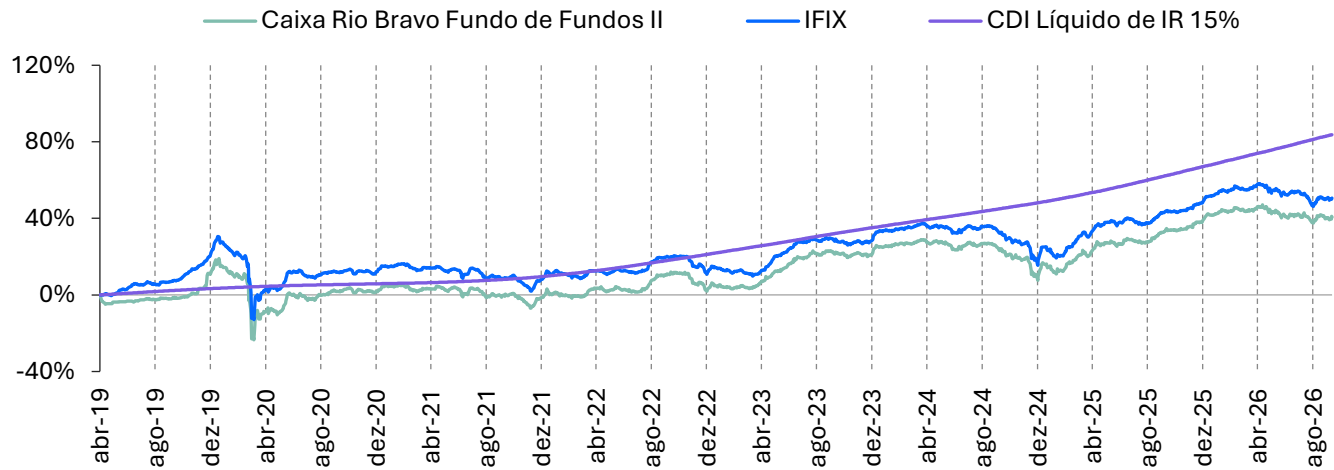


¹ Comparação entre os anos 2026 e 2025.
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. 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.

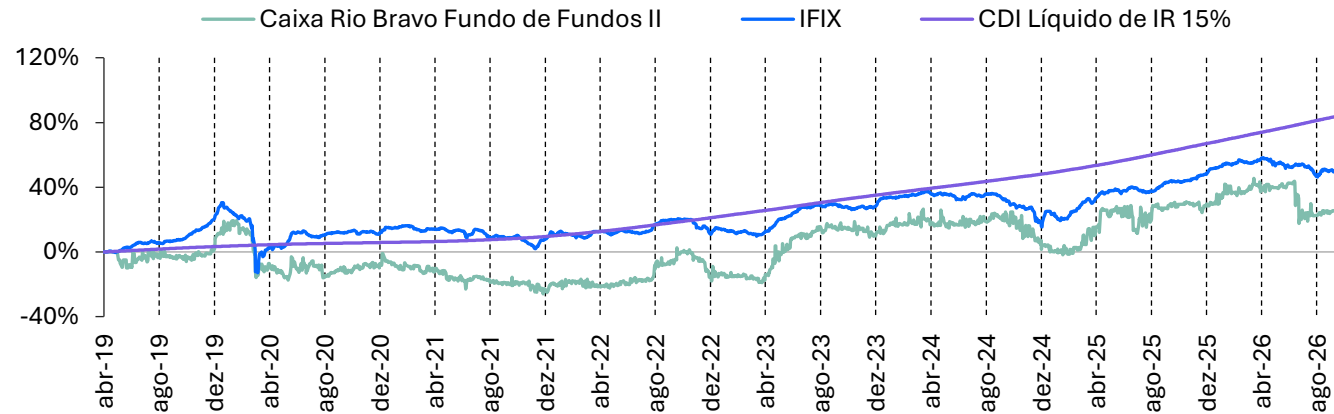


DESEMPENHO DA COTA E DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA

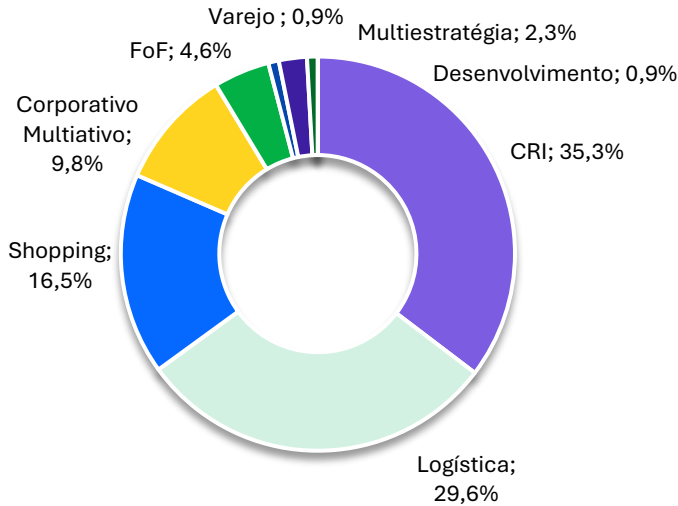
Retorno - Cota Patrimonial



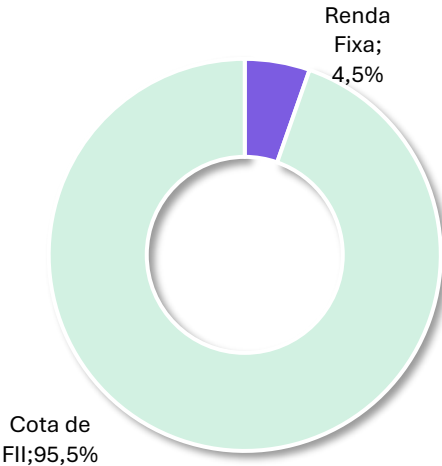
Retorno - Cota Mercado



Alocação por Setor de FII¹



Alocação por Classe de Ativos²



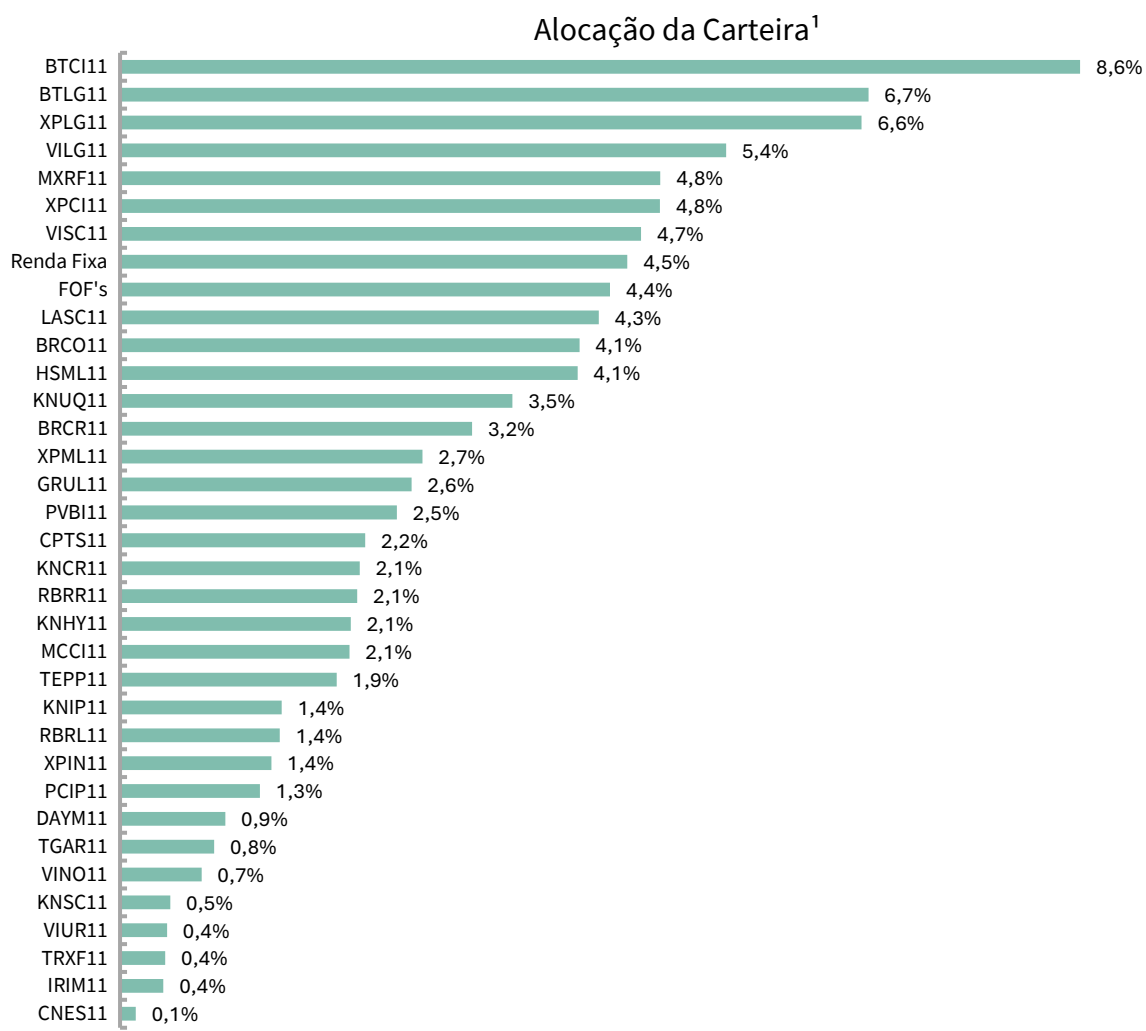
Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: 18/abr/2019 até último dia útil de setembro/2026.

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

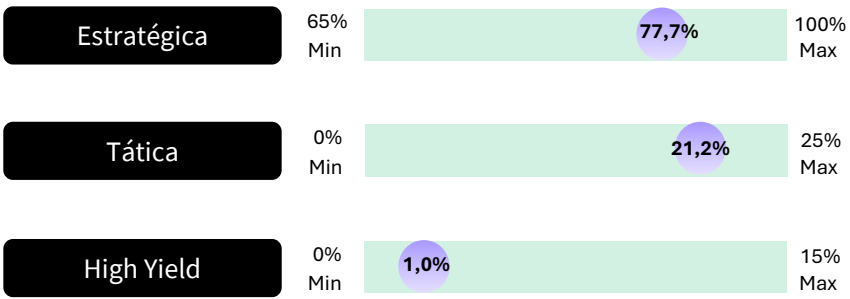
² A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.



CARTEIRA DO FUNDO



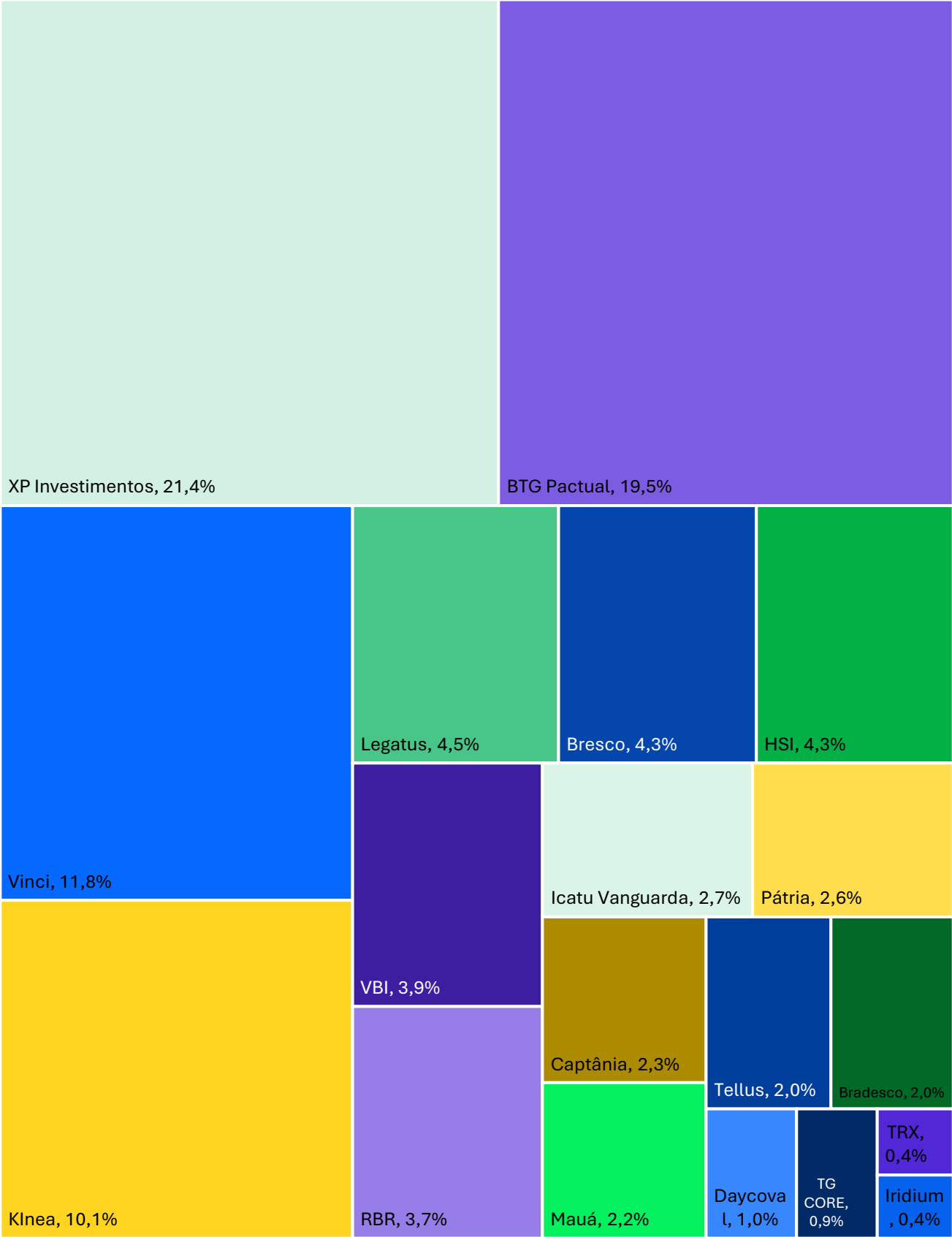
Target de Alocação por Estratégia²



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.



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.brgefes02@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.