

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	31.887.401/0001-39
Data de Funcionamento:	18/04/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCRFFCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	690.040,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Papel Subclassificação: Híbrido Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	CNPJ do Administrador:	00.360.305/0001-04
Endereço:	AVENIDA PAULISTA, 750, 9º ANDAR- BELA VISTA- SÃO PAULO- SP- 01310-908	Telefones:	(11) 2220 1848
Site:	www.caixa.gov.br	E-mail:	geafi06@caixa.gov.br
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CAIXA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A	42..04.0.6/39/0-00	AVENIDA PAULISTA, 750, 7º E 8º ANDAR, BELA VISTA, SÃO PAULO/SP, CEP 01310-908	(11) 3572 4600
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TIT. E VAL. MOB. S/A	36..11.3.8/76/0-00	AVENIDA DAS AMÉRICAS, 3434, BOCO 7, 2º ANDAR, RIO DE JANEIRO/RJ, CEP 22631-004	(21) 3514 0000
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61..56.2.1/12/0-01	SETOR HOTELEIRO SUL, QUADRA 6, CONJUNTO A, BLOCO C, SALAS 801 A 811, EDIFÍCIO BUSINESS CENTER TOWER, BRASÍLIA/DF	(11) 3674 2000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:	CNPJ	Endereço	Telefone
	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	03..86.4.6/07/0-00	AVENIDA CHEDID JAFET, 222, BLOCO B, 3º ANDAR, CONJUNTO 32, VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO/SP, CEP 04551-065	(11) 3509 6600
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	VGIR11	GANHO PARA RENDA	443.806,99	CAPITAL
	GRUL11	GANHO PARA RENDA	1.460.491,42	CAPITAL
	MCCI11	GANHO PARA RENDA	1.544.876,08	CAPITAL
	KNUQ11	GANHO PARA RENDA	725.992,44	CAPITAL
	XPCI11	GANHO PARA RENDA	1.501.548,53	CAPITAL
	RBRR11	GANHO PARA RENDA	1.818.088,80	CAPITAL
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimentos para o próximo exercício consistirá na alocação em fundos de investimento imobiliários, seguindo a Política de Investimento. A gestão priorizará as alocações em fundos imobiliários que possuam uma carteira de ativos de alta qualidade, que estejam negociando desconto frente aos valores de reposição dos ativos ou que apresentem potencial de apreciação advindo de aumento de resultado/reavaliação de ativos. Os investimentos serão realizados pautados em vieses fundamentalistas, visando renda recorrente e ganho de capital de longo prazo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Em 2025, o Fundo apresentou desempenho consistente, registrando um retorno da cota patrimonial ajustada aos dividendos de 22,1% e um retorno de 25,2% considerando a cota mercado ajustada aos dividendos. Durante o ano, o Fundo manteve um fluxo regular de distribuição, com rendimentos mensais que refletiram a estratégia de alocação em cotas de FII. Ao final de 2025, o Fundo registrou valor patrimonial de R\$ 59,46 milhões, com valor patrimonial por cota de R\$ 86,16 e valor de mercado de R\$ 50,68 milhões, evidenciando um desconto relevante em relação ao seu patrimônio. A liquidez também apresentou evolução, com média diária de aproximadamente R\$ 9,2 mil, reforçando o crescente interesse dos investidores ao longo do período.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Em 2025, o cenário internacional permaneceu cauteloso, com o Federal Reserve mantendo os juros entre 4,25% e 4,50% diante de uma inflação ainda elevada e projeções revisadas para baixo no crescimento do PIB, estimado em 1,4%. A autoridade monetária também sinalizou dois cortes graduais ao longo do ano, conduzindo a taxa para a faixa de 3,75% a 4,00%, apesar das pressões políticas e da persistência inflacionária. No Brasil, 2025 foi marcado pela continuidade da política monetária restritiva, com o mercado projetando a Selic estável em 15% durante todo o ano. As expectativas de inflação recuaram gradualmente, com o IPCA projetado em 4,33% enquanto o PIB foi estimado em 2,26%, sustentado por um primeiro semestre mais forte e posterior desaceleração. Esse ambiente reforçou a preferência dos investidores por renda fixa. Fonte1:https://fii11.com.br/funds/CRFF11. Acesso em 15/01/2026. Fonte2:https://g1.globo.com/economia/noticia/2025/12/10/decisao-fed-juros-eua-dezembro.ghtml. Acesso em 15/01/2026.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Para 2026, as projeções macroeconômicas apontam para um ambiente ainda desafiador tanto no cenário internacional quanto no doméstico. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve indica que, após os cortes previstos para 2025, deverá realizar apenas um corte adicional em 2026, mantendo postura cautelosa			

	diante de uma inflação projetada em 2,4%, ainda acima da meta. O crescimento do PIB americano foi revisado para 1,6%, reforçando sinais de desaceleração moderada. No Brasil, projeta-se que a taxa Selic encerre 2026 em torno de 12,25%, refletindo gradual flexibilização após o patamar elevado de 2025. As projeções de inflação também foram ajustadas para baixo, com o IPCA esperado em 4,06%, enquanto o PIB brasileiro deve avançar 1,78%, indicando expansão moderada. Nesse ambiente, a cotação dos FIIs pode seguir volátil, mas a resiliência operacional do setor tende a se manter — especialmente para fundos com carteiras diversificadas. Em 2025, o Fundo apresentou fundamentos sólidos: registrou Dividend Yield de 9,86% nos últimos 12 meses, P/VP de 0,86, e valor patrimonial de R\$ 59,46 milhões, com valor patrimonial por cota de R\$ 86,16 e valor de mercado de R\$ 51,37 milhões, evidenciando desconto frente ao seu patrimônio. Esse desempenho reforça que o Fundo entra em 2026 sustentado por uma carteira capaz de gerar renda de forma consistente, mesmo diante de um cenário macroeconômico desafiador, o que deve favorecer sua capacidade de manutenção de resultados. Fonte1:https://fii11.com.br/funds/CRFF11. Acesso em 15/01/2026. Fonte2:https://g1.globo.com/economia/noticia/2025/12/10/decisao-fed-juros-eua-dezembro.ghtml. Acesso em 15/01/2026.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	BCIA11	1.070.928,00	SIM
	BRCO11	2.401.183,52	SIM
	BRCR11	1.921.537,10	SIM
	BTCI11	5.158.425,96	SIM
	BTLG11	3.855.123,40	SIM
	CNES11	76.956,06	SIM
	CPTS11	1.252.787,50	SIM
	DAYM11	543.400,00	SIM
	GRUL11	1.622.092,32	SIM
	HSML11	2.746.402,12	SIM
	IRIM11	240.244,00	SIM
	KNCR11	1.182.072,45	SIM
	KNHY11	1.215.347,85	SIM
	KNSC11	242.275,00	SIM
	KNUQ11	1.983.225,75	SIM
	LASC11	2.335.434,00	SIM
	MCCI11	1.651.747,76	SIM
	MXRF11	2.790.707,58	SIM
	PCIP11	804.080,00	SIM
	PSEC11	1.744.141,00	SIM
	PVBI11	738.000,00	SIM
	RBRL11	1.054.478,49	SIM
	RBRR11	1.880.303,04	SIM
	TEPP11	1.305.038,00	SIM
	TGAR11	994.263,00	SIM
	VILG11	3.240.416,50	SIM
	VINO11	480.600,28	SIM
	VISC11	2.738.975,76	SIM
	VIUR11	618.000,00	SIM
	XPCI11	2.797.670,70	SIM
	XPIN11	1.002.300,24	SIM
	XPLG11	3.798.303,08	SIM
	XPML11	1.736.740,32	SIM
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	Apuração de acordo com o valor de mercado em bolsa, ajustado pelos rendimentos dos ativos investidos, com base na cotação do dia 31/12/2025.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	AVENIDA PAULISTA, 750, 9º ANDAR, BELA VISTA, SÃO PAULO/SP, CEP 01310-908 www.caixa.gov.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	E-mail: geafi06@caixa.gov.br; Telefone: (11) 2220 1848.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Regulamento, Parte Geral, arts. 13 a 22. Anexo, art. 25 e §§.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Regulamento, Parte Geral, arts. 13 a 22. Anexo, art. 25 e §§.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Regulamento, Anexo, art. 9º e §§.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	622.158,21	1,05%	1,23%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	RICARDO TROES	Idade:
	Profissão:	ECONOMIÁRIO	CPF:
	E-mail:	deasq@caixa.gov.br	Formação acadêmica:
			43 ANOS
			311.948.148-32
			NÍVEL SUPERIOR COMPLETO

	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	15/06/2023		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	JUN/23 ATÉ O MOMENTO	DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA E SERVIÇOS QUALIFICADOS	BANCO MÚLTIPLO COM CARTEIRA MÚLTIPLA		
	CAIXA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A	SET/21 A JUN/23	SUPERINTENDENTE NACIONAL DE RISCO, COMPLIANCE E GOVERNANÇAS	GESTÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		
	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	OUT/19 A SET/21	GERENTE NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA	BANCO MÚLTIPLO COM CARTEIRA MÚLTIPLA		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento		Descrição			
	Qualquer condenação criminal		NADA CONSTA			
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		NADA CONSTA			
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	1.196,00	438.312,00	63,52%	58,38%	5,14%
	Acima de 5% até 10%	1,00	50.773,00	7,36%	0,00%	7,36%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	1,00	200.955,00	29,12%	0,00%	29,12%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	Regulamento, Parte Geral, arts. 13 a 22. Anexo, art. 25 e §§.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	Regulamento, Anexo, arts. 11 e 12.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	Regulamento, Parte Geral, art. 24.					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Fernando Henrique Augusto, Maurício Antônio Alves da Costa, Eliana Marques Lisboa e Fabrício Honorato Soares.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Regulamento, Anexo, arts. 13 a 16.					

Anexos	
5. Fatores de Risco	

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---