RBR asset management

RELATÓRIO MENSAL

out/26

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO · CRÉDITO

FII RBR PORTOFINO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

FII RBR PORTOFINO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ **67.783.481/0001-20** COMPETÊNCIA **OUTUBRO DE 2026**

GESTÃO

RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS

ADMINISTRAÇÃO

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

FII RBR PORTOFINO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 67.783.481/0001-20

RELATÓRIO MENSAL
out/26

Início do fundo: **01/07/2026** · Duração: **5 anos**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 25.323.872

COTA PATRIMONIAL
R$ 101,30
POSIÇÃO EM 30/10/2026

CAPITAL COMPROMETIDO
R$ 50.000.000,00
CAPITAL INTEGRALIZADO
R$ 25.000.000,00

DIVIDENDO DO MÊS
R$ 1,25
PAGAMENTO **17/11/2026**

TAXAS

GESTÃO	**0,70%** a.a.
ADM	**0,13%** a.a.

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

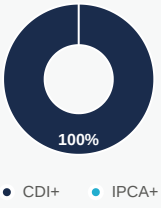
5 operações · 98% do PL alocado

Nº DE OPERAÇÕES
5
100% originadas pela RBR

DURATION
3,21 anos
média ponderada

100% INDEXADO A
CDI+ 4,25% a.a. TX. INVESTIMENTO
CDI+ 4,25% a.a. TX. MTM

INDEXAÇÃO DA CARTEIRA



NOTA DO GESTOR

O Fundo encerrou outubro com portfólio composto por **5 operações**, das quais 100% são ancoradas pela RBR[1]. Não houve novos investimentos nem movimentações relevantes no período, a carteira permaneceu estável em relação a setembro.

As garantias imobiliárias dos CRIs investidos seguem sólidas, com alienação fiduciária de imóveis e de quotas das SPEs, cessão fiduciária de recebíveis e aval dos sócios. Todas as operações são de natureza residencial e estão distribuídas entre as regiões Sudeste (**59%**) e Nordeste (41%), sendo a integralidade da parcela Sudeste concentrada na cidade de São Paulo. Por perfil de risco, 80% da carteira está em operações de construção e 20% em ativos performados.

A carteira segue 100% indexada ao CDI, com taxa média de retorno dos ativos em **CDI+ 4,25% a.a.** e prazo médio (duration) de 3,2 anos. O Fundo encerra o mês com **97,9% do patrimônio líquido alocado**, integralmente em operações do book "Core".

Em outubro, o Fundo distribuiu R$ 1,25/cota, com pagamento previsto para novembro.

[1] Operações originadas, estruturadas e/ou investidas pela RBR em mais de 50% da emissão.

ALOCAÇÃO E GARANTIAS

ALOCAÇÃO DO PORTFÓLIO (% PL)

30/10/2026

LINHA	% PL
Ativos Core	98%
Ativos Tático	0%
Ativos Trading	0%
Provisões	0%
Caixa	2%
= Patrimônio Líquido	**100%**
Compromissadas	0%
=Total Carteira	**100%**

ESTRATÉGIAS DE ALOCAÇÃO

CORE

Principal estratégia do fundo, concentra as posições estruturais, refletindo a tese central de alocação.

98% DO PL

TÁTICO

Operações temporárias mantidas no fundo com a intenção explícita de venda. O horizonte de permanência é definido desde o momento da alocação.

0% DO PL

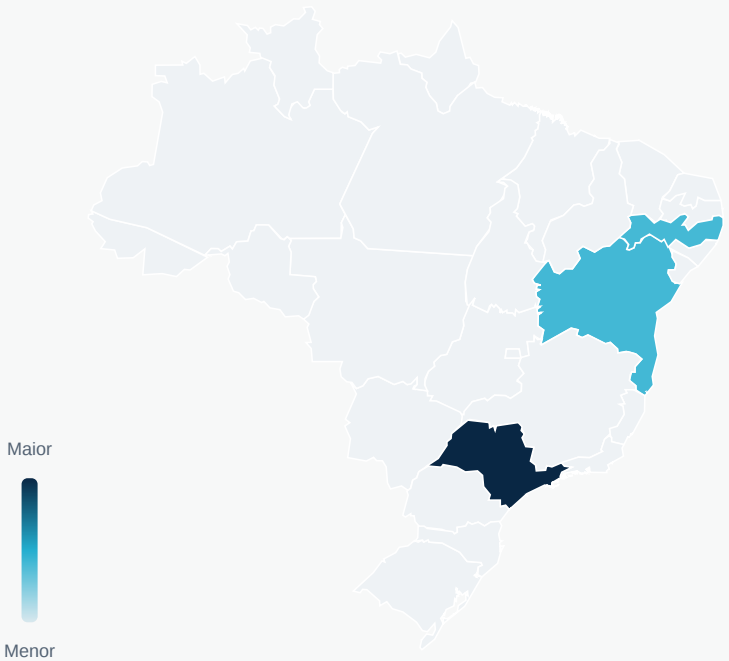
TRADING

Posição temporária sem data de saída pré-definida, cujo foco é o ganho de capital. A saída ocorre conforme o objetivo de retorno seja atingido ou as condições de mercado se mostrem favoráveis.

0% DO PL

LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS

% das garantias imobiliárias



REGIÃO	% GARANTIAS
Sudeste	**59%**
Sul	**0%**
Norte	**0%**
Nordeste	**41%**
Centro-Oeste	**0%**

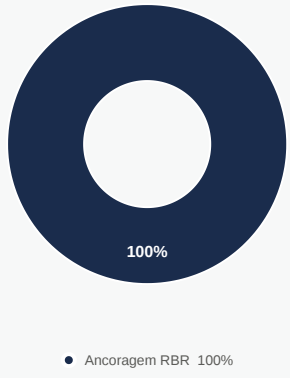
59% das garantias estão localizadas na região Sudeste. No estado de São Paulo estão localizadas 59%.

DILIGÊNCIA DE GARANTIAS: A RBR é extremamente criteriosa na avaliação das garantias imobiliárias das operações. O processo de análise envolve visita aos ativos, know-how de equipe especializada, coleta de referências sobre os imóveis e diligência técnica, ambiental e jurídica.

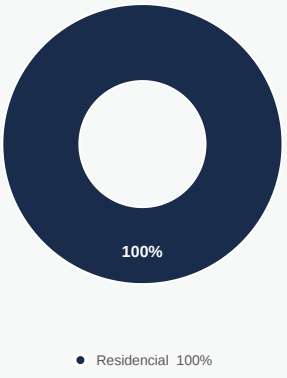
CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO DE CRIS

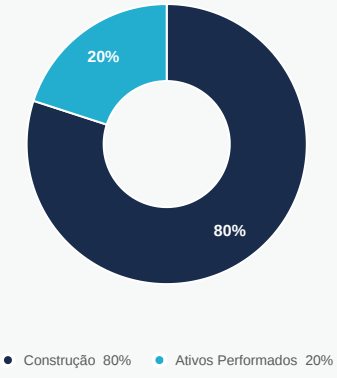
ORIGINAÇÃO



SEGMENTO



TIPO DE RISCO



BASE DE CÁLCULO: % DA CARTEIRA DE CRIS MARCADA A MERCADO EM 30/10/2026

PORTFÓLIO DE CRIS

PORTFÓLIO DE CRIS

5 operações · fin MtM em R$ MM · % sobre o PL

IDENTIFICAÇÃO					REMUNERAÇÃO (% A.A.)				EXPOSIÇÃO		PRAZO	
ATIVO	CÓDIGO IF	ESTRATÉGIA	TIPO RISCO	SEGMENTO	INDEX.	TX. EMISSÃO	TX. INVEST.	TX. MTM	FIN MTM (R$ MM)	% PL	DURATION (ANOS)	VENC.
CRI Zabo Jardins II A	26F2438121	Core	*Construção*	*Residencial*	CDI+	4,05%	4,05%	4,05%	**5,59**	**22,1%**	3,30	mai/30
CRI Huma Brooklin Série I	26G2446032	Core	*Construção*	*Residencial*	CDI+	4,50%	4,50%	4,50%	**5,47**	**21,6%**	3,34	jun/30
CRI Moura Dubeux Pestana II	26F3175269	Core	*Construção*	*Residencial*	CDI+	4,10%	4,10%	4,10%	**5,10**	**20,1%**	2,23	ago/30
CRI Due Estoque	26G3472727	Core	*Ativos Performados*	*Residencial*	CDI+	4,50%	4,50%	4,50%	**5,04**	**19,9%**	3,88	dez/32
CRI Zabo Moema II A	26E2117445	Core	*Construção*	*Residencial*	CDI+	4,05%	4,05%	4,05%	**3,59**	**14,2%**	3,30	mai/30
PORTFÓLIO DE CRIS	**-**	**-**	**-**	**-**	**CDI+**	**4,25%**	**4,25%**	**4,25%**	**24,80**	**97,9%**	**3,21**	**-**

LEITURA DA TABELA: As linhas destacadas representam ativos únicos ou operações consolidadas; as linhas indentadas abaixo detalham cada série de um grupo de CRIs. Fin MtM em R$ milhões marcado a mercado em 30/10/2026.

PERCENTUAIS: Todas as participações são calculadas sobre o patrimônio líquido do fundo, não sobre a carteira de CRIs. A soma das operações de crédito com outros, caixa e compromissadas fecha os 100% do PL. Na linha de total, taxas e duration referem-se à carteira de CRIs.

RESULTADOS E RENDIMENTOS

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

R$ 1,25 /cota

SET-26 **R$ 1,25**

RESERVA ACUMULADA

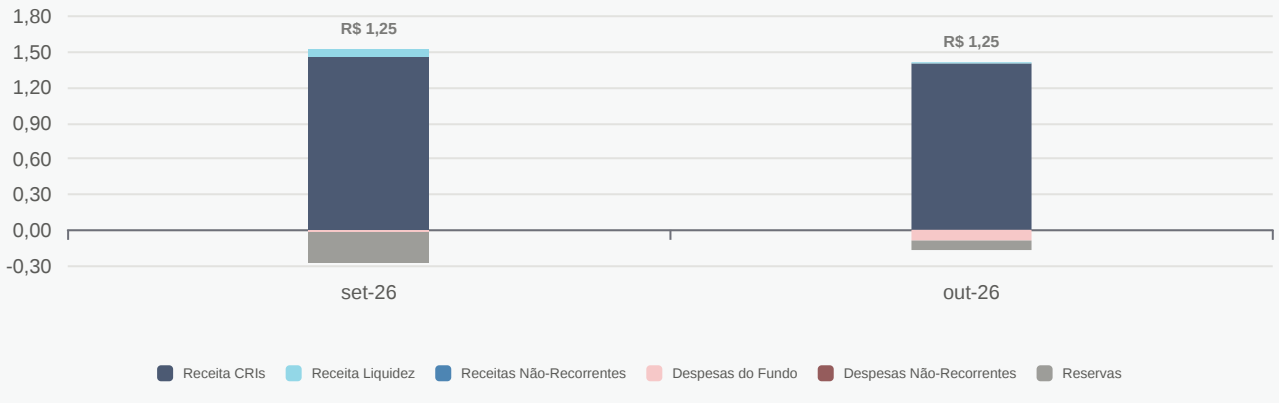
R$ 0,33 /cota

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

	SET/26	OUT/26	YTD	12M	INÍCIO
(+) Receitas	**380.926**	**352.717**	**733.642**	**733.642**	**733.642**
CRI Juros	365.913	348.990	714.904	714.904	714.904
CRI Correção Monetária	-	-	-	-	-
Liquidez	15.012	3.726	18.739	18.739	18.739
(-) Despesas	**(4.270)**	**(21.323)**	**(25.593)**	**(25.593)**	**(25.593)**
Despesas do Fundo	(4.270)	(21.323)	(25.593)	(25.593)	(25.593)
(=) FFO | Funds from Operations	**376.656**	**331.393**	**708.050**	**708.050**	**708.050**
CRI Receitas Não-Recorrentes	-	-	-	-	-
Despesas Não-Recorrentes	-	-	-	-	-
(=) Resultado Final	**376.656**	**331.393**	**708.050**	**708.050**	**708.050**
Reservas	(64.156)	(18.893)	(83.050)	(83.050)	(83.050)
(=) Rendimento Distribuído	**312.500**	**312.500**	**625.000**	**625.000**	**625.000**
RENDIMENTO POR COTA (R$/COTA)	**1,25**	**1,25**	**2,50**	**2,50**	**2,50**

RENDIMENTO DISTRIBUÍDO /COTA

R$ / cota



LEITURA: A composição por cota mostra a origem do resultado distribuído. Em out-26, a receita de CRIs passa a ser o principal componente (R$ 1,40/cota), somada à receita de liquidez (R$ 0,01/cota) e a receitas não-recorrentes de estruturação (R$ -/cota), líquidas de despesas do fundo e da constituição de reservas.

RESUMO DO FUNDO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

NOME COMPLETO DO FUNDO
FII RBR PORTOFINO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ	INÍCIO DO FUNDO	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	TOTAL DE COTAS EMITIDAS
67.783.481/0001-20	**01/07/2026**	**R$ 25.323.872**	**250.000**

TAXA DE GESTÃO	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	TAXA DE PERFORMANCE	PRAZO DE DURAÇÃO
0,70% a.a.	0,13% a.a.	10% a.a. sobre o que exceder o CDI	5 anos

GESTÃO	ADMINISTRAÇÃO
RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
CNPJ 40.147.051/0001-65	CNPJ 59.281.253/0001-23

OUTRAS INFORMAÇÕES

OBJETIVO
Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS
Mensal.

FORMA DE CONSTITUIÇÃO
Condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas a qualquer tempo.

TRIBUTAÇÃO AO COTISTA PESSOA FÍSICA
A distribuição de rendimentos é isenta de imposto de renda, desde que observados os requisitos legais aplicáveis.

CONTATO

RBR Asset Management · Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 · Cj. 122 · São Paulo, SP · CEP 04543-000

+55 11 4083-9144 contato@rbrasset.com.br rbrasset.com.br

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

AVISO LEGAL

Este material foi elaborado pela gestora do Fundo, e é de caráter exclusivamente informativo, não devendo ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. A Gestora não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento. Leia o prospecto, o regulamento e os demais documentos do Fundo antes de investir, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo, à política de investimento e aos fatores de risco.

SEÇÃO 2

APÊNDICES

2.1 Resumo das Operações (Investment Cases) PÁGINA 9

2.2 Conceitos · Série Educacional PÁGINA 10

2.3 Glossário PÁGINA 11

2.4 Política de Divulgação de Fatos Relevantes PÁGINA 11

RESUMO DAS OPERAÇÕES

5 operações · 5 CRIs em carteira

Investment cases

CRI ZABO JARDINS II A

ESTRATÉGIA CORE

O CRI Zabo Jardins é uma operação de crédito para o financiamento de um empreendimento residencial vertical de alto padrão no bairro dos Jardins (SP). A Zabo é uma incorporadora tradicional de São Paulo, com mais de 30 anos de atuação e comprovado track record de entregas no segmento. A operação conta com aval dos sócios, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

DEVEDOR	TAXA INVESTIMENTO	VENCIMENTO
LAYERS ZABO EMPREENDIMENTO	CDI+ 4,05%	mai-30

LOCALIZAÇÃO: **JARDINS, SÃO PAULO · SP**

CRI HUMA BROOKLIN SÉRIE I

ESTRATÉGIA CORE

O CRI Huma Brooklin é uma operação de crédito para o financiamento de um empreendimento residencial vertical no bairro do Brooklin em São Paulo. A operação conta com garantia de alienação fiduciária de imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária de recebíveis e avais. Adicionalmente a isso, a operação conta com garantia adicional referente a participação da Huma em um empreendimento localizado na Vila Mariana, em São Paulo.

DEVEDOR	TAXA INVESTIMENTO	VENCIMENTO
Huma Desenvolvimento	CDI+ 4,50%	jun-30

LOCALIZAÇÃO: **BROOKLIN, SÃO PAULO · SP**

CRI MOURA DUBEUX PESTANA II

ESTRATÉGIA CORE

O CRI Moura Dubeux Pestana é uma operação de crédito para o financiamento de dois projetos residenciais (Cyano e Salvador 220), localizados em Salvador (BA), onde funcionava o antigo hotel Pestana, no bairro do Rio Vermelho. Com mais de 40 anos de história, a companhia é a maior incorporadora da região Nordeste do país, com capital aberto desde 2020, integra o Novo Mercado, da B3.

DEVEDOR	TAXA INVESTIMENTO	VENCIMENTO
MOURA DUBEUX	CDI+ 4,10%	ago-30

LOCALIZAÇÃO: **SALVADOR · BA**

CRI DUE ESTOQUE

ESTRATÉGIA CORE

O CRI Due é uma operação de crédito com garantia em imóveis performados da Due Incorporadora. A operação tem como principal garantia a alienação fiduciária de unidades entregues do empreendimento Praia Exclusive, localizada na praia de Muro Alto, em Ipojuca (PE), além de cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE e avais. A DUE é uma incorporadora sediada no Recife (PE), com foco em empreendimentos residenciais de alto padrão no litoral do Nordeste.

DEVEDOR	TAXA INVESTIMENTO	VENCIMENTO
Due	CDI+ 4,50%	dez-32

LOCALIZAÇÃO: **IPOJUCA, PRAIA DO MURO ALTO · PE**

CRI ZABO MOEMA II A

ESTRATÉGIA CORE

O CRI Zabo Moema é uma operação de crédito para o financiamento de um empreendimento residencial vertical de alto padrão no bairro de Moema (SP). A Zabo é uma incorporadora tradicional de São Paulo, com mais de 30 anos de atuação e comprovado track record de entregas no segmento. A operação conta com aval dos sócios, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

DEVEDOR	TAXA INVESTIMENTO	VENCIMENTO
GABRIELLE ZABO EMPREENDIMENTO	CDI+ 4,05%	mai-30

LOCALIZAÇÃO: **MOEMA, SÃO PAULO · SP**

ORIGINAÇÃO: Todas as operações do portfólio foram originadas, estruturadas e/ou investidas pela RBR em mais de 50% da emissão (ancoragem RBR).

CONCEITOS · SÉRIE EDUCACIONAL

A série educacional deste relatório tem como objetivo promover conteúdo para investidores iniciantes no mercado de Fundos Imobiliários: uma iniciativa da RBR para disseminar conhecimento e apresentar, de forma simples, o funcionamento deste mercado.

O QUE É CRI · CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?

O CRI é um título de renda fixa que gera um direito de crédito ao investidor: quem adquire o título tem direito a receber uma remuneração do emissor (juros) e o valor inicial investido, com prazo de pagamento que varia conforme cada operação. Do ponto de vista dos devedores, o CRI é um instrumento de captação de recursos para o financiamento de transações do mercado imobiliário, por exemplo a construção de empreendimentos residenciais ou a antecipação de recebíveis de contratos de locação.

FORMAS DE REMUNERAÇÃO

PERCENTUAL DO CDI (X% CDI)

Remuneração atrelada a um percentual do CDI, diretamente relacionado à taxa básica de juros. Melhor em cenários de tendência de alta de juros.

CDI + TAXA PRÉ-FIXADA (CDI + X%)

Uma parte fixa somada a uma parte atrelada ao CDI.

INFLAÇÃO + TAXA PRÉ-FIXADA (IPCA OU IGP-M + X%)

Uma parte fixa somada à variação da inflação. Indicado para investidores que buscam preservação do poder de compra.

TAXA PRÉ-FIXADA

O investidor sabe exatamente a rentabilidade e quanto vai receber na data de vencimento do título.

PRAZO, LIQUIDEZ E TRIBUTAÇÃO

Os CRIs são investimentos de longo prazo, geralmente entre 2 e 10 anos e, em regra, não permitem resgate antecipado, com liquidez apenas no vencimento. Antes disso, o investidor pode vender o papel a outro interessado, sem garantia da rentabilidade inicialmente acordada.

São isentos de imposto de renda para pessoas físicas e FIIs e não estão sujeitos à cobrança de IOF.

GLOSSÁRIO E DISCLAIMER

GLOSSÁRIO DE TERMOS

ANCORAGEM RBR
Operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão.

CORREÇÃO MONETÁRIA
Ajustes contábeis e financeiros para adequação da moeda à inflação, via atualização do saldo devedor pelo indexador de referência.

DIVIDEND YIELD (DY)
Dividendo distribuído dividido pelo valor da cota em determinada data. Indica o retorno gerado pelas distribuições em relação ao preço da cota.

FUNDO DE RESERVA
Reserva financeira retida em uma operação, que pode cobrir imprevistos no pagamento de juros ou principal, protegendo as parcelas do CRI.

LCI
Letra de Crédito Imobiliário: título emitido por instituições financeiras, lastreado por créditos imobiliários com garantia de hipoteca ou alienação fiduciária.

LTM (LAST TWELVE MONTHS)
Últimos 12 meses.

NTN-B
Notas do Tesouro Nacional série B: títulos públicos com rentabilidade vinculada ao IPCA acrescida de juros, usados como referência de precificação.

RAZÃO DE GARANTIA
Valor da garantia dividido pelo saldo devedor; é o inverso do LTV.

RESERVAS
Resultado realizado, passível de distribuição, mantido em reserva para distribuição futura.

YTD (YEAR TO DATE)
Variação acumulada de um indicador desde o primeiro dia do ano corrente até a data de referência do relatório.

COMPROMISSADAS
Instrumento financeiro para gerar liquidez temporária; o Fundo oferece um CRI como garantia a uma contraparte em troca de recursos, com compromisso de recomprá-lo em data pré-determinada.

CRI
Instrumento de securitização lastreado em recebíveis de natureza imobiliária, distribuído como título de renda fixa, que gera direito de crédito ao investidor.

DURATION
Média ponderada do prazo que um investidor leva para recuperar o investimento realizado, medida em meses ou anos.

GANHO DE CAPITAL
Diferença positiva entre o valor de venda de um bem e seu valor de compra.

LIQUIDEZ
Volume financeiro das cotas do fundo negociado na B3.

LTV (LOAN-TO-VALUE)
Saldo devedor da operação dividido pelo valor da garantia; representa quantos % do valor das garantias estão comprometidos pela dívida.

OFERTA 160
Oferta pública de distribuição de valores mobiliários regida pela Resolução CVM nº 160, em vigor desde 2 de janeiro de 2023, que substituiu as Instruções CVM nº 400 e 476.

RECEITA DE ESTRUTURAÇÃO
Taxa cobrada do devedor pela estruturação de uma nova operação; quando a RBR estrutura, 100% é destinada ao fundo.

SPREAD
Diferença entre a taxa de uma operação e a taxa de referência (ex.: NTN-B) de mesma duration.

COMPROMISSO SOCIAL RBR

A RBR destina anualmente parte do seu lucro líquido a iniciativas sociais estruturadas. Apoiamos projetos que geram impacto real e contínuo através de doações financeiras e suporte técnico de nossa equipe e sócios.

CONHEÇA NOSSA AGENDA ESG →

INSTITUIÇÕES PARCEIRAS

INSTITUTO SOL

INSTITUTO RIZOMAS

DISCLAIMER & INFORMAÇÕES LEGAIS

Este material foi elaborado pelo grupo RBR ("Gestora"), na qualidade de gestora do Fundo, e é de caráter exclusivamente informativo, não devendo ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. A distribuição de rendimentos ao cotista pessoa física é isenta de imposto de renda, desde que observados os requisitos legais aplicáveis. A Gestora não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento. Leia o prospecto, o regulamento e os demais documentos do Fundo antes de investir, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo, à política de investimento e aos fatores de risco. Os fundos de investimento imobiliários são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de cotas a qualquer tempo; dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o julgamento da Gestora na data de divulgação e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e os fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora nem pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Este material não pode ser reproduzido ou redistribuído, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO

Fatos relevantes são divulgados nos canais oficiais do Fundo e no site da Gestora, conforme a regulamentação da CVM.