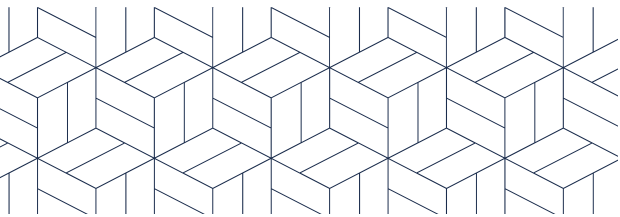


RBR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários



Objetivo do Fundo

Obter rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, primordialmente em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

Informações do Fundo

Patrimônio Atual	Cota Patrimonial
R\$ 149.178.347,27	R\$ 94,90
Dividendos pagos	Cota de Mercado
R\$ 1,37	R\$ 80,12

Nota do Gestor

O mês de janeiro foi marcado pelo investimento no secundário de R\$ 7 milhões no CRI CD Guarulhos, operação lastreada em contrato de locação de uma rede de supermercados, com forte atuação em São Paulo capital e cidades do interior. A operação também conta com a alienação fiduciária do centro de distribuição do grupo: um galpão logístico com localização estratégica na Rod. Presidente Dutra, região de Guarulhos -SP. A operação foi estruturada e investida 100% pela RBR;

Essa movimentação é mais uma que segue a estratégia da gestão de adequação do portfólio para uma carteira de crédito *High Grade*.

O RBR CRI distribuiu em janeiro 100% dos resultados auferidos no mês, no valor de R\$ 1,37/cota. O resultado foi proveniente da recorrência de juros combinado com ganhos de correção monetária retida.

Nos próximos meses, distribuiremos o resultado recorrente do mês, e eventuais destravamentos de resultado, serão adicionais na distribuição.

Atualmente, o fundo possui R\$ 0,62/cota de correção monetária acumulada.

Para o fechamento de janeiro, as 10 operações em carteira estão em dia com as obrigações, e temos um time de monitoramento que está em contato com as securitizadoras e devedoras e que mensalmente acompanha os *covenants* e indicadores gerenciais das operações.

INFORME DE RENDIMENTOS

Prezado investidor, para ter acesso ao seu informe de rendimentos, solicite sua 2ª via conforme as instruções [neste comunicado](#).

Caso necessite de algum suporte adicional, entre em contato diretamente com o administrador do fundo, através do e-mail: ir.psf@btgpactual.com.

Resumo da Carteira

Ativo	Indexador	% Alocado	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva
CRI	Inflação +	81,21%	7,70%	6,75%
Cotas de FII	-	15,02%	7,55%	7,55%
Caixa	% CDI	3,77%	100% (-) IR	100% (-) IR
Total		100%		

RBR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários

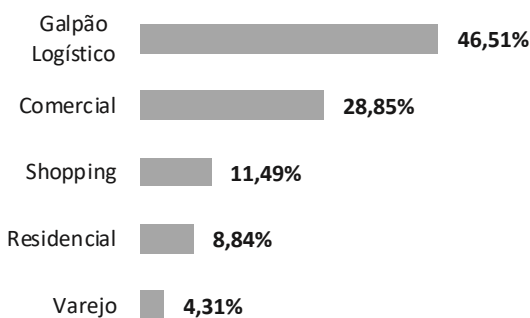
Janeiro 2023 | Relatório Mensal

Carteira de Ativos

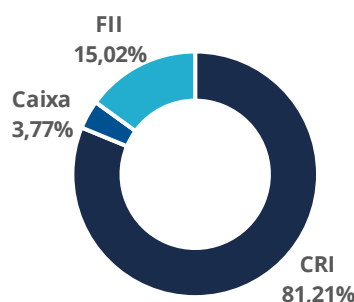
Ativo	Código do Ativo	Devedor/ Ativo Imobiliário	Emissor	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo Curva (R\$ milhões)	Saldo MTM (R\$ milhões)	% PL	
1	CRI	22G1234008	CRI Leroy II	True Sec	IPCA	7,25%	7,79%	15,4	14,8	10%
2	CRI	22G1234007	CRI Leroy I	True Sec	IPCA	7,15%	7,30%	14,0	14,2	10%
3	CRI	21H0976574	CRI Airport Town	Virgo	IPCA	5,50%	7,11%	15,6	14,2	10%
4	CRI	21E0407810	CRI Gazit	True Sec	IPCA	5,89%	8,14%	16,2	13,9	9%
5	CRI	21H0922521	CRI Mozak	Vert	IPCA	7,50%	8,15%	14,0	13,6	9%
6	CRI	22G0747620	CRI CD Guarulhos	Virgo	IPCA	7,40%	7,27%	13,0	13,1	9%
7	CRI	21H0931497	CRI Pátio Malzoni	Virgo	IPCA	5,92%	7,69%	14,6	13,1	9%
8	CRI	22B0939885	CRI JFL Jardim Faria Lima	Opea	IPCA	7,25%	6,76%	10,9	10,7	7%
9	CRI	22A0695877	CRI Globo	Opea	IPCA	6,95%	7,52%	8,5	8,3	6%
10	CRI	21H0012919	CRI Le Biscuit	ISEC	IPCA	7,16%	11,10%	8,4	5,2	3%
11	FII	IDF11	Helbor	-	-	-	-	8,3	8,3	6%
12	FII	-	Fundos Imobiliários	-	-	-	-	14,1	14,1	9%
13	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	5,6	5,6	4%
TOTAL							158,5	149,2	100%	

*JFL Jardim Faria Lima: Retorno estimado de IPCA+7,25%a.a. (taxa de aquisição IPCA+6,65% adicionados ao prêmio de 0,60%a.a.);

Alocação por Setor (% Carteira de CRIs)



Alocação por Instrumento (% do PL)



Informações Contábeis

Resultado CCRF (R\$)	jan/23	dez/22	nov/22	Acum. 2023	12M
(+) Receitas	1.022.723	901.769	518.992	1.022.723	19.485.129
Resultado de CRI	756.743	672.948	253.675	756.743	15.491.014
Dividendos de FIIs	195.984	117.310	83.045	195.984	2.555.894
Liquidez	69.996	111.510	182.272	69.996	1.438.222
(-) Despesas	(163.939)	(159.761)	(166.600)	(163.939)	(1.912.928)
Despesas do Fundo	(163.939)	(159.761)	(166.600)	(163.939)	(1.912.928)
(=) FFO Funds from Operations	858.784	742.008	352.392	858.784	17.572.202
Receitas Não-Recorrentes CRIs	1.297.127	-	-	1.297.127	1.249.360
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	-	(14.432)	-	-	(12.231)
(=) Resultado Final	2.155.911	727.576	352.392	2.155.911	18.809.331
Reservas	-	-	512.153	-	(61.746)
(=) Rendimento Distribuído	2.155.911	788.385	864.545	2.155.911	18.747.585
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	1,37	0,50	0,55	1,37	11,97

Ativos Atuais



CRI GAZIT MALLS

- **Originação:** Parceiros
- **Tamanho da emissão:** R\$ 650mm
- **Posição do Fundo:** R\$ 15mm
- **Devedor:** Gazit Malls FII
- **Localização Geográfica:** São Paulo
- **Taxa:** IPCA + 5.9%
- **Garantia:** Cessão Fiduciária das receitas de locação, dos 5 Shoppings e Cessão fiduciária dos rendimentos e dividendos auferidos pelo Gazit Malls FII



CRI LE BISCUIT

- **Originação:** *Club Deal*
- **Tamanho da emissão:** R\$ 120mm
- **Posição do Fundo:** R\$ 8mm
- **Devedor:** Rede Varejista
- **Localização Geográfica:** Bahia
- **Taxa:** IPCA+7.16%
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóvel e recebíveis de cartão de crédito performados



CRI PÁTIO MALZONI

- **Originação:** *Club Deal*
- **Tamanho da emissão:** R\$ 307mm
- **Posição do Fundo:** R\$ 13mm
- **Devedor:** Fundo de Investimento Imobiliário
- **Localização Geográfica:** São Paulo Capital
- **Taxa:** IPCA+ 5.9%
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis



CRI GLOBO

- **Originação:** Parceiros
- **Tamanho da emissão:** R\$ 340mm
- **Posição do Fundo:** R\$ 8mm
- **Devedor:** Fundo de Investimento Imobiliário
- **Localização Geográfica:** São Paulo Capital
- **Taxa:** IPCA+6.95%
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis

 Ativos Atuais



CRI A-TOWN

- Originação: Parceiros
- Tamanho da emissão: R\$ 200mm
- Posição do Fundo: R\$ 15mm
- Devedor: ALL 26 Imóveis, BSD Imóveis
- Localização Geográfica: Guarulhos, São Paulo
- Taxa: IPCA+ 5.5% (retorno esperado IPCA + 7.05%)
- Garantia: Alienação Fiduciária de 100% das cotas do FII ATWN11, Alienação Fiduciária de imóveis, Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos de contratos de locação e dividendos do FII ATWN11



CRI MOZAK - RAINHA GUILHERMINA

- Originação: Própria
- Tamanho da emissão: R\$ 15mm
- Posição do Fundo: R\$ 15 mm
- Devedor: BSD Empreendimentos (Subsidiária da Mozak)
- Localização Geográfica: Leblon, Rio de Janeiro
- Taxa: IPCA+7.5%
- Garantia: Alienação fiduciária imóvel (Loja A- Imóvel Guilhermina), Fiança, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, Coobrigação pela BSD Empreendimentos.



CRI LEROY I

- Originação: Própria
- Tamanho da emissão: R\$ 180mm
- Posição do Fundo: R\$ 15 mm
- Devedor: XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII
- Localização Geográfica: Cajamar, São Paulo
- Taxa: IPCA + 7.15%
- Garantia: O CRI conta com Alienação fiduciária do Imóvel AAA em garantia (LTV 50%) e cessão fiduciária dos recebíveis do contrato de locação.



CRI LEROY II

- Originação: Própria
- Tamanho da emissão: R\$ 180mm
- Posição do Fundo: R\$ 15 mm
- Devedor: XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII
- Localização Geográfica: Cajamar, São Paulo
- Taxa: IPCA+7.25%
- Garantia: O CRI conta com Alienação fiduciária do Imóvel AAA em garantia (LTV 50%) e cessão fiduciária dos recebíveis do contrato de locação.

 Ativos Atuais

CRI CD GUARULHOS

- **Originação:** Própria
- **Tamanho da emissão:** R\$ 59mm
- **Posição do Fundo:** R\$ 6mm
- **Devedor:** Nagumo
- **Localização Geográfica:** Guarulhos, São Paulo
- **Taxa:** IPCA + 7.40%
- **Garantia:** Alienação Fiduciária do centro de distribuição do grupo: um galpão logístico com localização estratégica na Rod. Presidente Dutra, região de Guarulhos –SP.



CRI JFL Jardim Faria Lima

- **Originação:** Própria
- **Tamanho da emissão:** R\$ 77mm
- **Posição do Fundo:** R\$ 10mm
- **Devedor:** JFL Living
- **Localização Geográfica:** São Paulo
- **Taxa:** IPCA + 7.25%
- **Garantia:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, fiança da holding/sócios e fundo de reserva e despesas.

Outras Informações

Objetivo:

Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")

Periodicidade dos Rendimentos:

Mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Nome do Fundo:

RBR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários (CCRF11)

CNPJ:

40.011.268/0001-43

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br