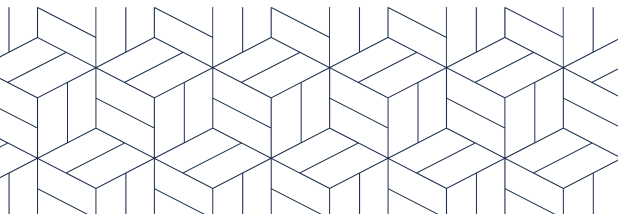


RBR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários



Nota do Gestor

O RBR CRI distribuiu em junho 100% dos resultados auferidos no mês, no valor de R\$ 1,65/cota. O resultado foi proveniente da recorrência de juros e correção monetária.

Foi aprovado em maio/2022, por meio de Consulta Formal realizada aos cotistas, a alteração da gestão do fundo para a RBR. Como estratégia nos primeiros meses, o time se dedicou em um trabalho profundo de entendimento dos ativos da carteira, revisão do resultado contábil, caixa e marcação do patrimônio do fundo. Esse processo envolveu uma série de etapas, incluindo:

- i. Atualização da tese de investimento, características da estrutura e perfil de risco de cada operação;
- ii. Controle e levantamento de todos os documentos da operação, incluindo aditamentos, assembleias, formalização e registro de garantias;
- iii. Verificação da formalização completa de todas as garantias dos CRIs e reavaliação gerencial de cada uma;
- iv. Reuniões com as Securitizadoras e Devedoras para análise dos *covenants* e indicadores gerenciais das operações.

Após a realização desse trabalho, voltamos os nossos esforços para regularização de pendências nas operações, como formalizações de garantias; Contratação, reforço de apólices de seguros; Renegociação de *covenants* de operações; Acompanhamento de processos judiciais em curso e outros.

Como a terceira etapa do processo, fizemos uma movimentação intensa da carteira do Fundo, a fim de calibrar o perfil do portfólio e relação risco vs retorno. Nesse contexto, negociamos ao longo do ano um volume total de R\$ 87 MM, incluindo a venda de FII's, articulação de pagamentos antecipados, e venda de CRIs, reforçando a gestão ativa do portfólio. O capital foi reinvestido em 8 novas operações de crédito high grade.

Retrospectiva detalhada da gestão no último ano na próxima página.



Informações do Fundo – Jun/22

Patrimônio Atual	Cota Patrimonial	Dividendos pagos	Cota de Mercado
R\$ 156.809.423,96	R\$ 99,76	R\$ 1,65	R\$ 84,00

RBR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários

Junho 2023 | Relatório Mensal

Retrospectiva RBR - Jun/22 até Jul/23

Assumimos a gestão da carteira do Fundo CCRF11 em maio de 2022 e após um pouco mais de 12 meses aproveitamos esse momento para compartilhar com todos os principais destaques das nossas ações neste primeiro ano de gestão do portfólio, já considerando as movimentações realizadas em julho/23 ainda que não estejam refletidas no fechamento de junho/23.

Junho 2022 (antes)							
Nome	Index	Taxa de Aquisição	Saldo MTM (R\$ MM)	% Carteira	Tipo de Risco	Classe de Risco	LTV
CRI Gazit	IPCA+	5,89%	17,0	13%	Antec. Locação	HG	N/A
CRI Mozak	IPCA+	7,50%	16,7	13%	Antec. Locação	CE	68%
CRI Atlântico Bait	IPCA+	6,20%	16,6	13%	Financ. Obra	CE	N/A
CRI Melhoramentos	IPCA+	8,08%	16,1	12%	Corporativo	CE	N/A
CRI Airport Town	IPCA+	5,60%	16,4	12%	Financ. Obra	HG	76%
CRI Pátio Malzoni	IPCA+	5,92%	14,5	11%	Locação Mult.	HG	68%
CRI Gafisa	CDI+	4,00%	10,0	8%	Financ. Obra	CE	N/A
CRI Rede Globo	IPCA+	6,95%	8,4	6%	Corporativo	HG	69%
CRI Le Biscuit	IPCA+	7,16%	8,6	7%	Corporativo	CE	122%
CRI Juquiá	IPCA+	8,25%	8,2	6%	Financ. Obra	CE	N/A
Total da Carteira	CDI+ IPCA+	4,00% 6,72%	159,3				77%

Alertas de Monitoramento

Destaques encontrados no monitoramento das operações e posteriormente endereçados:

- Dois ativos com descumprimento do covenant de alavancagem de cada companhia. Em uma das operações atuamos ativamente na reestruturação e na outra vendemos a operação no secundário.
- Uma operação com LTC gerencial elevado e garantia da operação não formalizada; Vendemos o CRI no secundário.
- Operação com três processos judiciais importantes na principal garantia. Vendemos o CRI no secundário.
- Ativo com valor da apólice de seguro patrimonial da Garantia abaixo do saldo da dívida e com beneficiário irregular. Atuamos ativamente na regularização célere do seguro.

Gestão Ativa RBR

Ao longo do último ano, empregamos uma estratégia de gestão ativa do portfólio do Fundo a fim de adequar o perfil das operações e Fls e gerar valor para a carteira.

Volume de venda e pré-pagamento R\$ 98 MM

- Pré-pagamento 10 MM (articulação RBR)
- Venda de Fls 18 MM
- Venda de CRIs 70 MM

9 novas operações High Grade

Volume de investimento 101 MM (IPCA + 7,55%) ao longo do ano

- Leroy I & II - 30 MM (IPCA + 7,20%)
- CD Guarulhos - 13 MM (IPCA + 7,40%)
- JFL Jardim Faria Lima - 11 MM (IPCA + 7,75%)
- FL 4440 - 15 MM (IPCA + 8,20%)
- Carteira MRV IV (Serie II) - 5 MM (IPCA + 9,50%)
- Rede Globo - 3 MM (IPCA + 6,95%)
- Barueri Logístico - 9 MM (IPCA + 7,60%)
- BTLG II - 15 MM (IPCA + 7,30%)

Redução da alocação em Fls 12% → 0%

Julho 2023* (depois)							
Nome	Index	Taxa de Aquisição	Saldo MTM (R\$ MM)	% Carteira	Tipo de Risco	Classe de Risco	LTV
CRI Airport Town	IPCA	6,50%	15,6	10%	Antec. Locação	HG	77%
CRI Leroy II	IPCA	7,25%	15,5	10%	Antec. Locação	HG	58%
CRI FL 4440	IPCA	8,20%	15,3	10%	Antec. Locação	HG	69%
CRI BTLG II	IPCA	7,30%	14,6	9%	Antec. Locação	HG	33%
CRI Pátio Malzoni	IPCA	5,92%	14,3	9%	Antec. Locação	HG	71%
CRI CD Guarulhos	IPCA	7,40%	13,7	9%	Antec. Locação	HG	60%
CRI Mozak	IPCA	7,50%	13,6	9%	Antec. Locação	HG	39%
CRI Leroy I	IPCA	7,15%	13,5	9%	Antec. Locação	HG	56%
CRI Rede Globo	IPCA	6,95%	11,1	7%	Corporativo	HG	70%
CRI JFL Jardim Faria Lima	IPCA	7,75%	10,9	7%	Financ. Obra	HG	77%
CRI Barueri Logístico	IPCA	7,60%	9,0	6%	Antec. Locação	HG	47%
CRI Carteira MRV IV (Serie II)	IPCA	9,50%	5,0	3%	Carteira Pulv.	HG	72%
CRI Le Biscuit	IPCA	7,16%	4,4	3%	Corporativo	CE	69%
Total da Carteira	IPCA+	7,28%	156,3				61%

* movimentações de julho ainda não estão refletidas no fechamento junho, mas já consideradas na análise desta seção.

Evolução de Indicadores de Risco da Carteira

CCRF11 Junho 2022 (antes)	CCRF11 Julho 2023 (depois)
LTV Médio 77%	LTV Médio 61%
Garantias SP Capital R\$ 1.0 Bi	Garantias SP Capital R\$ 1.8 Bi
Composição da Carteira	Composição da Carteira
HY 0% Galpão Logístico 19% CE 58% Outros 25% HG 42% Residencial 26%	HY 0% Residencial 10% CE 3% Lajes 26% HG 97% Galpão Logístico 55%
% Composição por Indexador e Taxa	% Composição por Indexador e Taxa
8% Inflação + 6,72% 92% CDI + 4,00%	100% Inflação + 7,28%

Outros Fundos High Grade do Mercado*

* Peer composto por 4 Fls High Grade do mercado

LTV Médio 63%
Composição da Carteira
HY 0% Residencial 11% CE 18% Shopping 29% HG 81% Lajes 38%
% Composição por Indexador e Taxa
35% Inflação + 6,33% 65% CDI + 2,13%

BBR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários

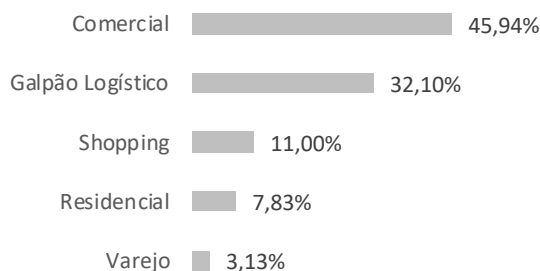
Junho 2023 | Relatório Mensal

Carteira de Ativos | Fechamento Jun/23

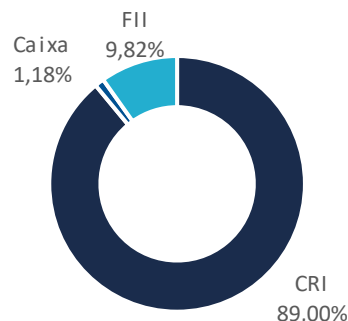
Ativo	Código do Ativo	Devedor/ Ativo Imobiliário	Emissor	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo Curva (R\$ milhões)	Saldo MTM (R\$ milhões)	% Carteira	
1	CRI	21H0976574	CRI Airport Town	Virgo	IPCA	5,50%	6,05%	15,8	15,5	10%
2	CRI	22G1234008	CRI Leroy II	True Sec	IPCA	7,25%	6,55%	14,8	15,4	10%
3	CRI	21E0407810	CRI Gazit	True Sec	IPCA	5,89%	7,39%	16,9	15,4	10%
4	CRI	21I0931497	CRI Pátio Malzoni	Virgo	IPCA	5,92%	6,97%	15,1	14,2	9%
5	CRI	22G1234007	CRI Leroy I	True Sec	IPCA	7,15%	6,96%	13,4	13,9	9%
6	CRI	22A0695877	CRI Rede Globo	Opea	IPCA	6,95%	6,73%	13,7	13,8	9%
7	CRI	22G0747620	CRI CD Guarulhos	Virgo	IPCA	7,40%	6,34%	13,1	13,7	9%
8	CRI	21H0922521	CRI Mozak	Vert	IPCA	7,50%	7,36%	13,6	13,7	9%
9	CRI	22B0939885	CRI JFL Jardim Faria Lima	Opea	IPCA	7,25%	5,70%	10,6	10,9	7%
10	CRI	23E1991802	CRI FL 4440	Opea	IPCA	8,20%	7,86%	8,6	8,7	6%
11	CRI	21H0012919	CRI Le Biscuit	ISEC	IPCA	7,16%	10,05%	4,9	4,4	3%
12	FII	IDFI11	Helbor	-	-	-	-	6,3	6,3	4%
13	FII	-	Fundos Imobiliários	-	-	-	-	9,1	9,1	6%
14	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	1,9	1,9	1%
TOTAL							159,3	156,6	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\$)	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	Acum. 2023	12M
(+) Receitas	1.211.424	1.209.216	1.009.225	1.116.348	928.301	6.497.237	7.752.247
Resultado de CRI	902.981	865.360	693.833	805.064	685.747	4.709.728	5.166.393
Dividendos de FIIs	239.507	248.974	242.597	233.473	180.252	1.340.787	1.418.536
Liquidez	68.936	94.882	72.795	77.810	62.303	446.722	1.167.318
(-) Despesas	(168.630)	(160.133)	(150.827)	(148.678)	(148.831)	(941.037)	(1.277.543)
Despesas do Fundo	(168.630)	(160.133)	(150.827)	(148.678)	(148.831)	(941.037)	(1.277.543)
(=) FFO Funds from Operations	1.042.794	1.049.083	858.398	967.670	779.471	5.556.200	6.474.704
Receitas Não-Recorrentes CRIs	2.181.419	-	35.909	-	-	3.514.455	2.169.561
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	(216.240)	-	-	-	-	(216.240)	(228.940)
(=) Resultado Final	3.007.973	1.049.083	894.308	967.670	779.471	8.854.416	8.415.325
Reservas	(414.338)	-	-	-	-	(414.338)	1.329.191
(=) Rendimento Distribuído	2.593.635	1.049.083	894.308	967.670	779.471	8.440.078	9.744.517
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	1,65	0,67	0,57	0,62	0,50	5,37	6,24

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 AIRPORT 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.



CRI FL 4440

- **Originação:** Própria
- **Tamanho da emissão:** R\$ 150mm
- **Posição do Fundo:** R\$ 17mm
- **Devedor:** FII Detentor de Fração do Edifício FL4440
- **Localização Geográfica:** Av. Faria Lima, São Paulo
- **Taxa:** IPCA + 8.20%
- **Garantia:** O ativo conta com alienação fiduciária de 49,5% do Imóvel (LTV 69,5%) e cessão fiduciária de 50% dos contratos de locação com locatários AAA.

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