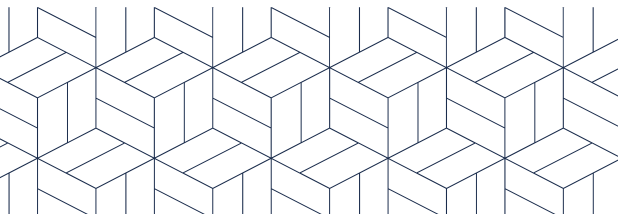


RBR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários



RBR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários

Julho 2023 | Relatório Mensal

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\$ 154.570.326,66	R\$ 98,33
Dividendos pagos	Cota de Mercado
R\$ 1,08	R\$ 90,99

Nota do Gestor

No dia 4 de agosto de 2023 foi enviada [Consulta Formal aos cotistas do Fundo](#) para deliberar sobre a Proposta de Aquisição enviada pelo RBRR11. Em 25 de agosto de 2023 foi publicado o [Termo de Apuração](#) que apresenta a aprovação da matéria por aproximadamente 94% dos votos válidos. Dessa forma, prosseguiremos, junto à Administradora, com os próximos passos para a alienação.

O RBR CRI distribuiu em julho 100% do resultado disponível, no valor de R\$ 1,075733615/cota. O resultado foi proveniente da recorrência de juros, correção monetária e reserva gerencial.

Para o fechamento de julho, todas as 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.

Resumo da Carteira

Ativo	Indexador	% Alocado	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva
CRI	Inflação +	97,62%	7,32%	7,28%
Cotas de FII	-	-	-	-
Caixa	% CDI	1,18%	100% (-) IR	100% (-) IR
Total		100%		

RBR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários

Julho 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. Abaixo, apresentamos a retrospectiva após o fechamento de julho/23, assim todas as movimentações do mês já estão refletidas na carteira.

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 - 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 FL 4440	IPCA	8,20%	15,0	10%	Antec. Locação	HG	69%
CRI Leroy II	IPCA	7,25%	15,0	10%	Antec. Locação	HG	58%
CRI Airport Town	IPCA	6,50%	14,7	10%	Antec. Locação	HG	73%
CRI BTLG	IPCA	7,30%	14,7	10%	Antec. Locação	HG	56%
CRI Pátio Malzoni	IPCA	5,92%	14,5	9%	Antec. Locação	HG	71%
CRI Mozak	IPCA	7,50%	13,6	9%	Antec. Locação	HG	39%
CRI Leroy I	IPCA	7,15%	13,4	9%	Antec. Locação	HG	58%
CRI CD Guarulhos	IPCA	7,40%	13,0	9%	Antec. Locação	HG	59%
CRI Rede Globo	IPCA	6,95%	10,9	7%	Corporativo	HG	70%
CRI JFL Jardim Faria Lima	IPCA	7,75%	10,1	7%	Financ. Obra	HG	75%
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%	153,1				62%

Evolução de Indicadores de Risco da Carteira

CCRF11 | Junho 2022 (antes)

LTV Médio 77%

Garantias SP Capital R\$ 1.0 Bi

Composição da Carteira

HY	0%	Galpão Logístico	19%
CE	58%	Outros	25%
HG	42%	Residencial	26%

% Composição por Indexador e Taxa

Inflação + 6,72%	8%
CDI + 4,00%	92%

CCRF11 | Julho 2023 (depois)

LTV Médio 61%

Garantias SP Capital R\$ 1.8 Bi

Composição da Carteira

HY	0%	Residencial	10%
CE	3%	Lajes	26%
HG	97%	Galpão Logístico	55%

% Composição por Indexador e Taxa

Inflação + 7,28%	100%
------------------	------

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

Inflação + 6,33%	35%
CDI + 2,13%	65%

BBR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários

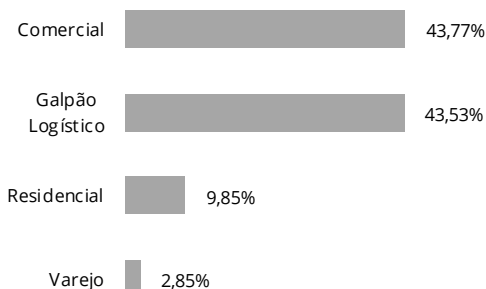
Julho 2023 | Relatório Mensal

Carteira de Ativos - Jul/23

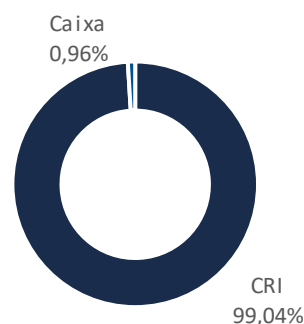
Ativo	Código do Ativo	Devedor/ Ativo Imobiliário	Emissor	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo Curva (R\$ milhões)	Saldo MTM (R\$ milhões)	% Carteira
1	CRI 23E1991802	CRI FL 4440	Opea	IPCA	8,20%	8,19%	15,2	15,0	10%
2	CRI 22G1234008	CRI Leroy II	True Sec	IPCA	7,25%	7,19%	14,9	15,0	10%
3	CRI 21H0976574	CRI Airport Town	Virgo	IPCA	6,50%	6,02%	14,9	14,7	10%
4	CRI 21L0640489	CRI BTLG	Opea	IPCA	7,30%	7,22%	15,2	14,7	9%
5	CRI 21I0931497	CRI Pátio Malzoni	Virgo	IPCA	5,92%	6,63%	15,1	14,5	9%
6	CRI 21H0922521	CRI Mozak	Vert	IPCA	7,50%	7,23%	13,5	13,6	9%
7	CRI 22G1234007	CRI Leroy I	True Sec	IPCA	7,15%	7,20%	13,4	13,4	9%
8	CRI 22G0747620	CRI CD Guarulhos	Virgo	IPCA	7,40%	7,37%	13,0	13,0	8%
9	CRI 22A0695877	CRI Globo	Opea	IPCA	6,95%	7,08%	10,9	10,9	7%
10	CRI 22B0939885	CRI JFL Jardim Faria Lima	Opea	IPCA	7,75%	7,29%	10,6	10,1	7%
11	CRI 23A1407158	CRI Barueri Logístico	Opea	IPCA	7,60%	7,57%	9,0	9,0	6%
12	CRI 23C2831403	CRI Carteira MRV IV (Serie II)	True Sec	IPCA	9,50%	9,47%	5,0	5,0	3%
13	Cx.	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	1,5	1,5	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\$)	jul/23	jun/23	mai/23	Acum. 2023	12M
(+) Receitas	1.612.853	1.211.424	1.209.216	8.110.090	8.144.196
Resultado de CRI	1.404.804	902.981	865.360	6.114.532	5.703.118
Dividendos de FILs	157.447	239.507	248.974	1.498.234	1.390.623
Liquidez	50.602	68.936	94.882	497.324	1.050.454
(-) Despesas	(157.615)	(168.630)	(160.133)	(1.098.652)	(1.281.785)
Despesas do Fundo	(157.615)	(168.630)	(160.133)	(1.098.652)	(1.281.785)
(=) FFO Funds from Operations	1.455.238	1.042.794	1.049.083	7.011.438	6.862.411
Receitas Não-Recorrentes CRIs	194.743	2.181.419	-	3.709.198	2.371.737
Receitas Não-Recorrentes FILs (Líquido IR)	(373.373)	(216.240)	-	(589.612)	(604.045)
(=) Resultado Final	1.276.608	3.007.973	1.049.083	10.131.024	8.630.103
Reservas	414.338	(414.338)	-	(00)	1.390.649
(=) Rendimento Distribuído	1.690.946	2.593.635	1.049.083	10.131.024	10.020.752
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	1,08	1,65	0,67	6,45	6,41

Ativos Atuais



CRI BARUERI LOGÍSTICO

- Originação: Própria
- Tamanho da emissão: R\$ 650mm
- Posição do Fundo: R\$ 15mm
- Devedor: Panorama
- Localização Geográfica: São Paulo
- Taxa: IPCA + 7,6%
- Garantia: A operação conta com alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos contratos de locação do ativo e fundo de reserva.



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

- **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.


CRI CARTEIRA MRV IV (SÉRIE II)

- **Originação:** Própria
- **Tamanho da emissão:** R\$ 32,4mm
- **Posição do Fundo:** R\$ 5mm
- **Devedor:** Pulverizado
- **Localização Geográfica:** Diversos
- **Taxa:** IPCA + 9.50%
- **Garantia:** CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo a alienação fiduciária dos imóveis objetos das aquisições, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.

 Ativos Atuais



CRI BTLG

- **Originação:** Secundário
- **Tamanho da emissão:** R\$ 111mm
- **Posição do Fundo:** R\$ 15,2mm
- **Devedor:** BTLG
- **Localização Geográfica:** São Paulo
- **Taxa:** IPCA + 7,30%
- **Garantia:** A operação conta com cessão fiduciária dos contratos de locação do ativo e de outro Galpão do fundo em Jundiaí gerando um índice de cobertura da PMT confortável.

BRR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários

Julho 2023 | Relatório Mensal

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