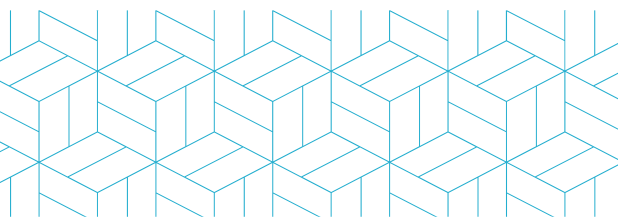


RBRX11
RBR Plus Multiestratégia
Real Estate FII



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
jun-21

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio⁽¹⁾
R\$ 1.430.587.513,16

Cotas Emitidas
146.354.302

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio/Cota
R\$ 9,77

+ Reserva Lucros
R\$ 0,003 /cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 11,0 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário



[Brasil](#)



[Estados Unidos](#)

Tijolo - Renda

[RBRP11](#)
FII RBR Properties

[RBR11](#)
FII RBR Log

Crédito

[RBR11](#)
FII RBR Rendimentos High Grade

[RBR11](#)
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RPR11](#)
FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[RBR11](#)
Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura

Ativos Líquidos Imobiliários

[RBR11](#)
FII RBR Plus

Investindo de Um Jeito Melhor

Conheça nossa abordagem ESG

Visão da Alocação por Categoria



(2) Quantidade referente a ativos com participação superior a 1% do PL e abertura dos demais ativos no anexo do relatório.

Resumo	nov-25	out-25	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,090	0,090	0,966	1,046	5,799
Dividend Yield	14,7% a.a.	14,7% a.a.	13,6% a.a.	13,4% a.a.	16,5% a.a.
Retorno Patrimonial	2,32%	1,12%	11,27%	12,59%	81,21%
Retorno Patrimonial Ajustado	2,32%	1,12%	11,29%	12,61%	83,96%
RBRX11 Mercado	1,67%	0,78%	15,78%	5,39%	54,16%
IFIX	1,86%	0,12%	17,46%	14,22%	32,87%
CDI	1,05%	1,28%	13,93%	15,85%	65,10%

Dividend Yield: considera o preço da cota de fechamento como base

Retorno Patrimonial: considera variação do Patrimônio Líquido e Dividendos Distribuídos (considera Reserva de Lucros Atual)

Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (considera Reserva de Lucros Atual)

RBRX11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Bloomberg)

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para nov-25, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,090/cota, (DY 14,7% a.a.)** sobre cota de fechamento de nov/25, pagos em 22/dez aos detentores das cotas em 12/dez (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de lucros de R\$ 0,003 /cota**.

Estimamos a manutenção de dividendos em R\$ 0,090/cota até o final de 2025!

Movimentações –

O IFIX encerrou novembro com valorização de 1,86%, **atingindo a máxima histórica de 3.660 pontos**. Esse desempenho positivo reflete, no cenário doméstico, o fechamento da curva de juros futuros e a desaceleração da inflação corrente confirmada pelo IPCA-15, o que reforça as expectativas para o início do ciclo de cortes da Selic no primeiro trimestre de 2026.

No cenário externo, o ambiente segue favorável aos ativos de risco, impulsionado pela projeção de novos cortes de juros pelo Fed.

Em relação ao portfólio, seguimos reduzindo a exposição a TEPP11 para **reposicionar a carteira após a consolidação do RBRF11** e capturar a valorização do ativo no ano, **aumentando a alocação em crédito e diminuindo a parcela em FIIs Listados**.

No segmento de crédito, mantemos nosso processo de investimento focado em operações com garantias robustas e remuneração atrativa atrelada ao CDI, visando **melhorar o dividendo de curto prazo e a relação risco e retorno**. Em novembro, **alocamos R\$ 20 milhões no CRI Embraed Alaia**, projeto de alto padrão em Balneário Camboriú executado pela Embraed, construtora com expertise local e 48 projetos entregues. O CRI possui taxa de CDI +4,0% a.a. e garantias sólidas como Alienação Fiduciária, Cessão de Recebíveis e Aval, além de covenants operacionais como Índice de Cobertura, LTV de 65%, liquidez e endividamento máximo. Adicionalmente, em dezembro avançamos na alocação de aproximadamente **R\$ 130 milhões em um CRI High Grade com taxa de CDI + 1,6%** atrelado a um relevante FII logístico, cujos detalhes divulgaremos no relatório de dezembro.

Nas operações estruturadas, **avancamos na venda de uma unidade do Kalea Jardins**, empreendimento de alto padrão onde o RBRX detém cinco unidades. Com a transação em fase final de conclusão, **projetamos gerar um ganho de capital relevante** que compõe a tese de investimento em "curva J", na qual há desembolso inicial de caixa e, após a maturação, retorno superior ao de operações de CRI, em uma estrutura que prioriza o recebimento de capital pelo fundo antes do sócio incorporador.

Dessa forma, continuamos nosso processo de investimento e reposicionamento do portfólio, **priorizando posições com proventos mensais para elevar o FFO recorrente e, consequentemente, os dividendos**.

Diante disso, reforçamos nossa expectativa de manter o patamar de dividendos em **R\$0,09 até o final de 2025**, ratificando nosso alinhamento na busca por resultados consistentes no curto prazo com a melhora do portfólio como um todo, tudo isto em linha com a expectativa de dividendos sugerida no [material](#) de consolidação dos fundos RBRF com RBRX.



SPE Poincaré

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Entendendo o resultado (dividendos) das estratégias do fundo

Podemos dividir os investimentos do fundo em 2 blocos:

(1) Reconhecimento mensal ("Mensal")

Via juros ou dividendos (FIIs, CRIs e Liquidez)

(2) Sem reconhecimento mensal ("Não Mensal")

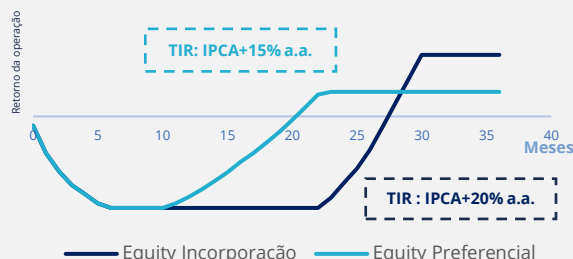
Desenvolvimento (Curva J), crédito (com carência) e ações.

De forma geral investimos em Desenvolvimento via Equity preferencial sendo nosso capital o primeiro a retornar em relação ao sócio do projeto. Buscamos retorno ajustado a risco equilibrado (menor risco com capital retornando antes e retorno pouco abaixo do incorporador)

Reconhecimento de resultados: Conforme o capital retorna dos projetos investidos, sendo que o duration de um equity preferencial típico situa-se entre 1,5 a 2 anos.

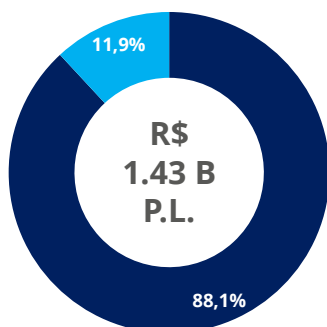
Curva J – O que é?

Investimento típico de mercado imobiliário com grande desembolso de caixa no início dos projetos, mas com retornos esperados superiores à renda fixa imobiliária (CRI's)



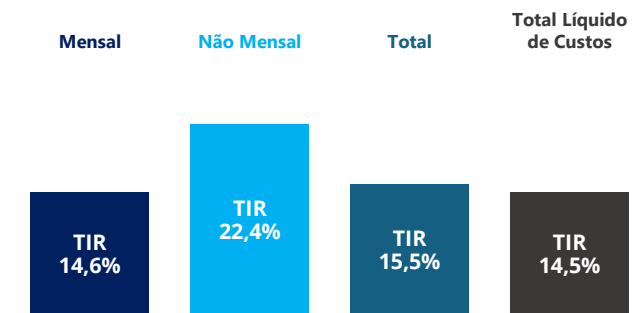
Alocação do Portfólio Atual & Retornos esperados

O fundo atualmente possui cerca de **11,9% do PL** investidos em posições **que não geram fluxo de caixa mensal** e é exatamente este tipo de investimento que nos dá perspectiva de **buscar retornos acima da média** da indústria.



■ Mensal ■ Não Mensal

Taxa de Retorno esperada por Regime de Resultado



Composição do Rendimento Esperado (números aproximados)

0,092/cota + 0,019/cota = 0,118/cota 0,111/cota

Para cada aumento de 10% do PL em "Não Mensal" aumentamos o retorno anual esperado do RBRX em 1,20% ao ano que reflete o aumento de **11,0% esperado nos investimento mensais para 22,4% esperado nos não mensais**

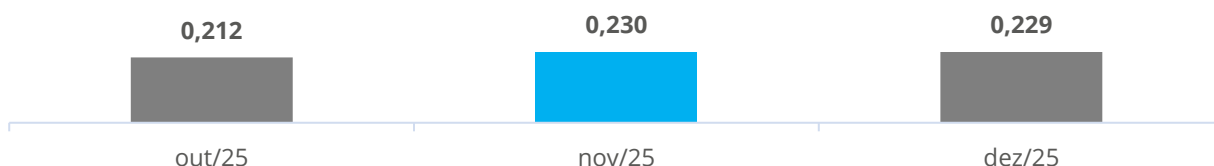
O resultado consolidado atual do fundo (mensal + não mensal) é de R\$0,09/cota e/ou 11,4%a.a.

As informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores

Por conservadorismo consideramos para o cálculo da TIR, dos investimentos em FII, apenas os rendimentos mensais projetados.

Resultados esperados acumulados nos investimento sem reconhecimento mensal

Com a consolidação do RBRF com o RBRX ajustamos os resultados esperados atuais e futuros. O gráfico abaixo reflete o retorno acumulado e não distribuído no investimento "não mensal" que, ao longo do tempo, poderá ser distribuído aos cotistas a depender do retorno do capital dos projetos investidos.



Os valores acima representam unicamente uma **estimativa** da RBR para facilitar o entendimento pelos investidores do fluxo esperado dos ativos "não mensais". Esses valores provavelmente não serão distribuídos mensalmente, mas sim ao longo do ciclo de vida dos investimentos.

As informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

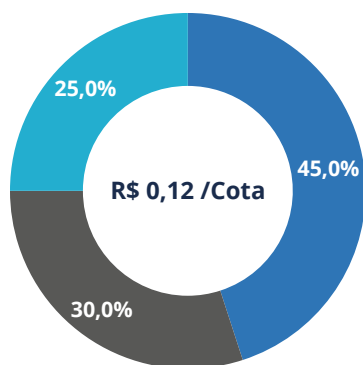
O fundo investe em classes de ativos diversificadas e complementares, que se divide em cinco principais categorias: **Ações, Desenvolvimento, Tijolo, Crédito e Liquidez**. Cada uma dessas categorias possui um nível de retorno esperado e de risco associado.

	Categoria	Classe	Veículo	Foco	Prazo ¹	Retorno Alvo	% PL
	Papel	Liquidez	Títulos públicos, LCI	Rentabilização do caixa	CP	NTN-B/CDI	11,5%
	Papel	Crédito	CRI	CRIs originados pela RBR (HG & CE) ²	CP	+150-600 bps. ³	24,2%
			FII	FIIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 10% a.a.	2,9%
	Tijolo	Tijolo	FIIs & Ativo Direto	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA + 8% a.a.	34,0%
			FIIs	FIIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 12% a.a.	15,9%
	Tijolo	Desenvolvimento	SPE, FIIs, ativo direto e CRIs	Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA + 15% a.a.	11,5%
	Tijolo	Ações	Ações	Ações do segmento imobiliário listadas na B3	LP	> IPCA + 15% a.a.	0,0%

- Expectativa de retorno dos Investimentos: CP = Curto Prazo ; LP = Longo Prazo
- HG = Crédito "High Grade" baixo risco; CE = "Crédito Estruturado" médio risco
- Spread acima da NTN-B

100%

Alocação Target (Longo Prazo)



Desenvolvimento Crédito
Tijolo

O reposicionamento do fundo visa **reduzir a exposição em Tijolo líquido (não estratégico), ampliar Crédito (curto prazo) e Desenvolvimento (médio prazo)**, direcionando o portfólio para um melhor equilíbrio de risco e retorno.

Como resultado, o dividendo potencial por cota evolui de **R\$ 0,101/cota** no cenário atual para **R\$ 0,12/cota** no target, indicando um **potencial adicional** de geração de resultados à medida que a alocação seja implementada.

Esta evolução ocorrerá gradualmente de forma a maximizar também os dividendos de curto prazo do fundo.

Estratégia	TIR Média	Atual	Passo 1	Target
Desenvolvimento	22,5%	11,5%	13,0%	25,0%
Tijolo	13,4%	49,9%	42,0%	30,0%
Crédito	16,7%	27,0%	45,0%	45,0%
Liquidez	15,2%	11,5%	0,0%	0,0%
Dividendo Potencial (R\$/Cota)		R\$ 0,111	R\$ 0,115	R\$ 0,123

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Classe de Ativos

O RBRF11 possui um perfil de alocação pautado em fundamentos de tijolo, localização e governança, além de uma análise cuidadosa dos ciclos imobiliário e macroeconômico. Isso permite ajustar a composição do fundo de acordo com as condições de mercado. Com isso, o fundo buscará diversificar os investimentos em cinco principais classes de ativos: **Ações, Desenvolvimento, Tijolo, Crédito e Liquidez.**

TIJOLO

Ativos "off-market", com foco na qualidade e governança alinhada, além de FIIs de tijolo com olhar tático

49,9% do PL



Pátio Higienópolis
- 9,0% do P.L.



Shopping Eldorado
- 7,9% do P.L.



FII GLOBAL APTO
- 7,8% do P.L.

- ✓ Ativos "off market" menos sensíveis a volatilidade do mercado, e com objetivo de valorização no longo prazo
- ✓ FIIs líquidos em bolsa com bom fundamento de tijolo e foco no ganho de capital + carregos

Ativos "Off-Market"

FIIs

IPCA + 8%
a.a.
Retorno Alvo

> IPCA + 12%
a.a.
Retorno Alvo

CRÉDITO

CRI's que garantem fluxo de caixa constante com menor volatilidade, além de FIIs de CRI com olhar tático

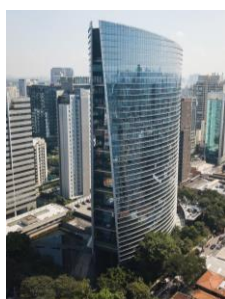
27,0% do PL



CRI Cabreúva -
2,4% do P.L.



CRI MRV III - 1,5%
do P.L.



KNIP11 - 1,8% do
P.L.

- ✓ CRI's "Middle" ou "High" grade originados e estruturados pelo time de crédito da RBR
- ✓ FIIs líquidos em bolsa com bom fundamento e foco em ganho de capital + carregos

CRI's "HG" & "CE"

FIIs

NTNB + 150-600
bps.
Retorno Alvo

> IPCA + 10
a.a.
Retorno Alvo

DESENVOLVIMENTO

Ativos "off-market", com foco em qualidade e governança alinhada em diferentes segmentos

11,5% do PL



Kalea Jardins - 2,1%
do P.L.



RBR Desenv. Com. -
1,7% do P.L.



SPE Poincaré - 1,6%
do P.L.

- ✓ Desenvolvimento de ativos oportunistas
- ✓ Foco nos segmentos logístico, residencial e comercial

> IPCA + 15% a.a.
Retorno Alvo

AÇÕES

Ações de companhias listadas, na B3, do setor imobiliário com foco em ganho de capital via FII

0,0% do PL

LIQUIDEZ

Alocação temporária com objetivo de maximizar rentabilidade do caixa de curto prazo

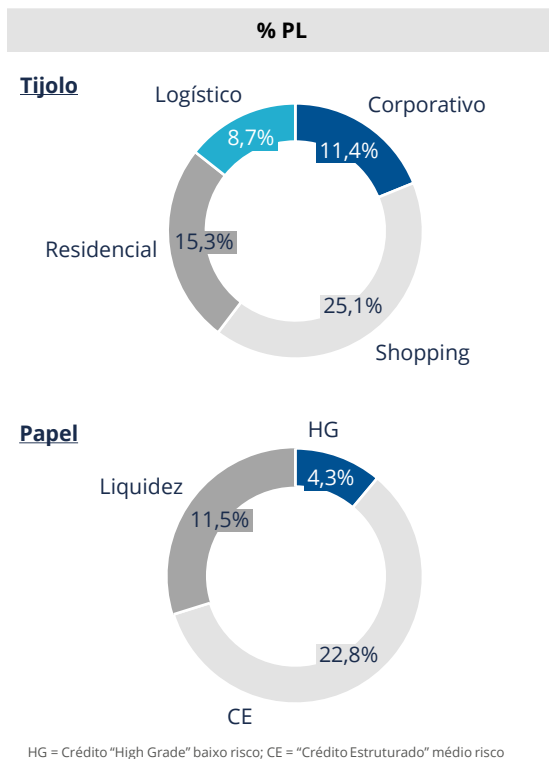
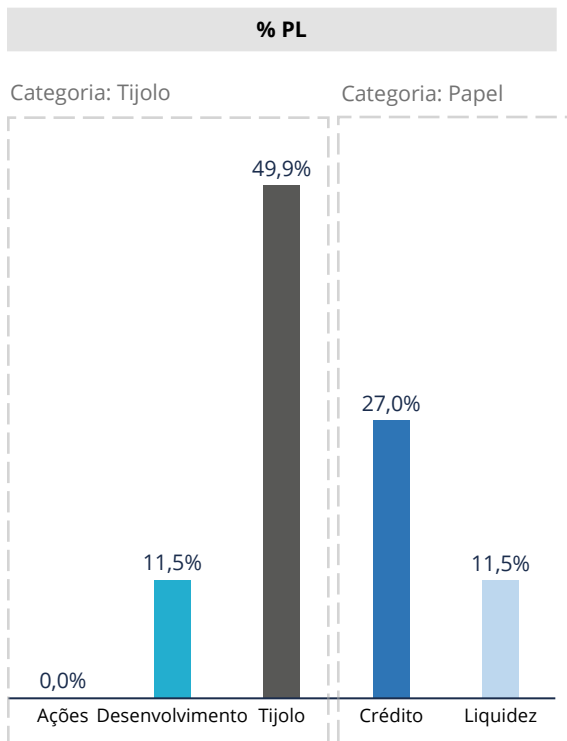
11,5% do PL

É importante destacar que a orientação fornecida pela equipe de gestão e as informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

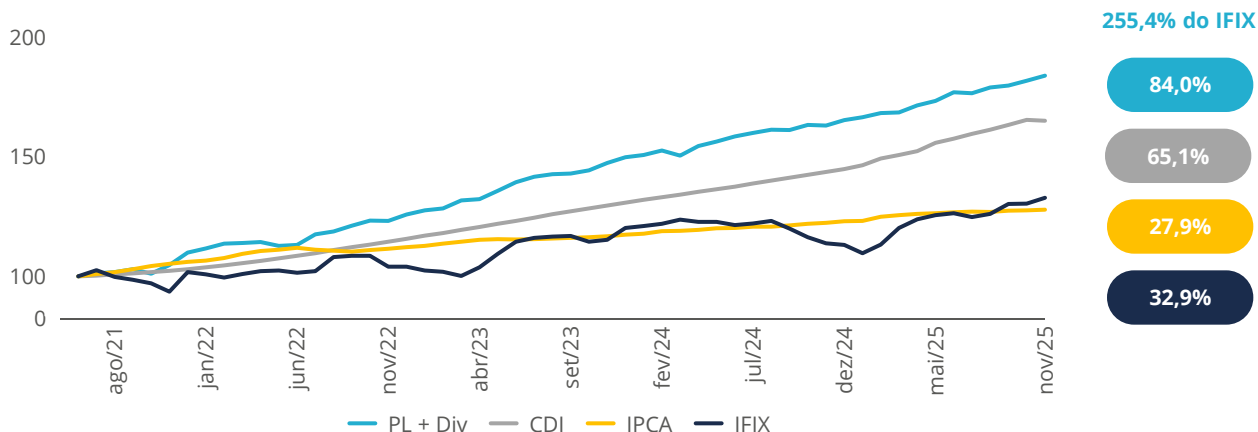


Reforçamos que o **RBR Plus é um FII Hedge Fund com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez, visando o foco em retorno total ao cotista**, isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

Temos alocado em estratégias que possibilitam **ganhos extraordinários em diferentes janelas de tempo**, mas que não necessariamente geram fluxo mensal e constante ao fundo

Performance

Sobre a performance do fundo até então, ao analisarmos a **rentabilidade ajustada* (PL + Dividendos) do RBR Plus** desde seu início em Jun/2021, o fundo supera a performance do IFIX no mesmo período em **51,1 p.p.**, representando **255,4% do IFIX**.

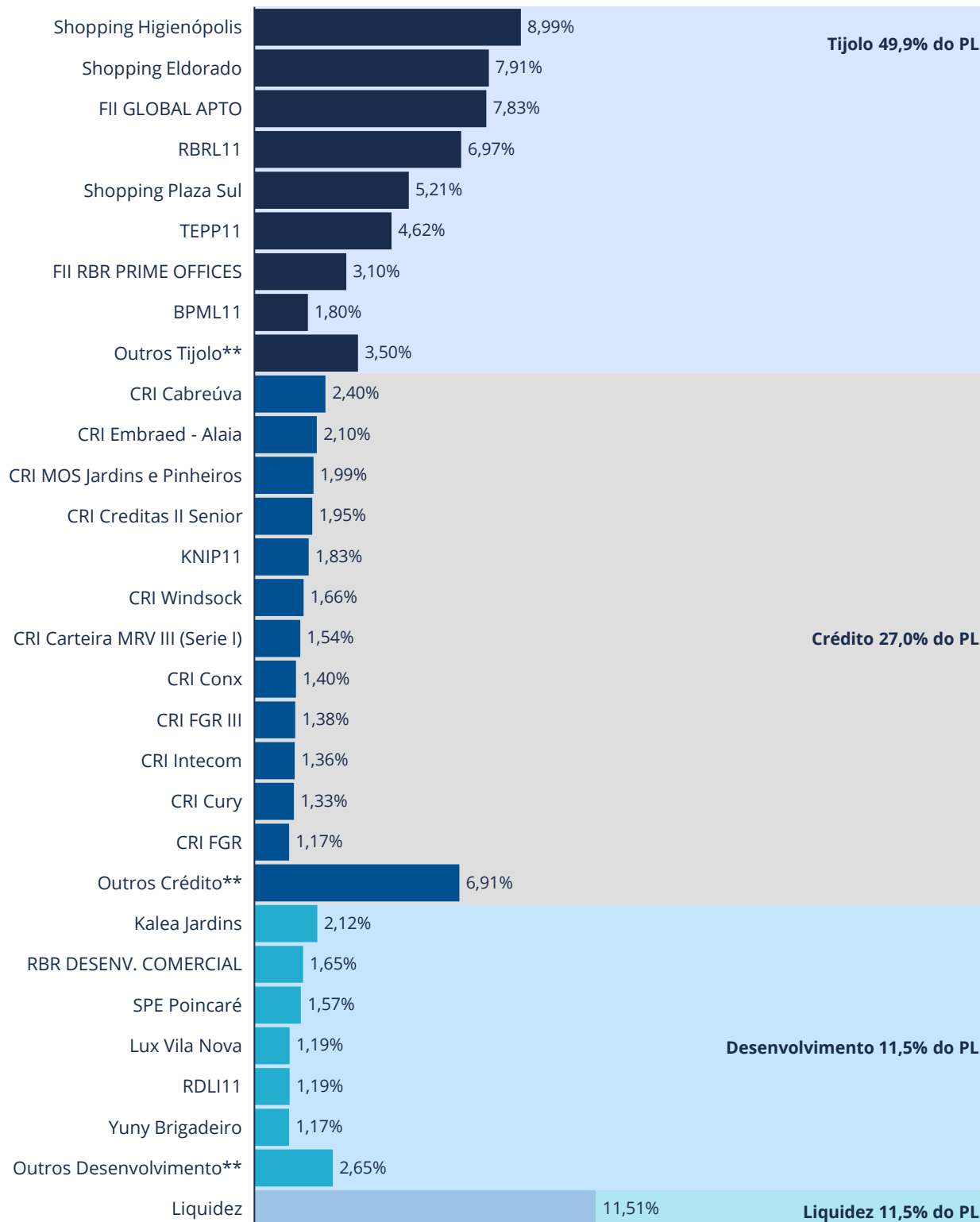


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Participação (% do Patrimônio Líquido)



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FI

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Investimentos - CRI

Ativo	Cod. Cetip	Rating RBR	Indexador	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa MTM¹ (%a.a.)	Montante Curva² (R\$ MM)	Montante MTM³ (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Tipo de Risco	LTV
CRI Cabreúva	21D0698165	AA	IPCA+	9,30%	9,01%	36,7	34,3	2,4%	4,6	mar-36	Corporativo	57,5%
CRI Embraed - Alaia	25H2108710	A	CDI+	4,37%	4,00%	30,1	30,1	2,1%	3,5	jul-30	Corporativo	28,1%
CRI MOS Jardins e Pinheiros	22L1575688**	A	CDI+	4,95%	4,95%	17,9	28,5	2,0%	0,8	jun-27	Financ. Obra	42,9%
CRI Creditas II Senior	24E1765539**	AA-	IPCA+	8,65%	8,83%	29,1	27,9	2,0%	4,0	dez-44	Carteira Pulv.	51,6%
CRI Windsock	25D5062397	A	IPCA+	9,82%	9,54%	24,2	23,8	1,7%	4,1	abr-32	Financ. Obra	31,0%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	3,60%	3,60%	22,3	22,1	1,5%	1,8	dez-27	Corporativo	71,0%
CRI Conx	24D3160353	A	CDI+	5,10%	4,75%	20,0	20,0	1,4%	2,0	abr-28	Corporativo	59,1%
CRI FGR III	25H2065524**	A+	CDI+	3,30%	3,30%	20,0	19,7	1,4%	2,0	ago-29	Corporativo	41,6%
CRI Intecom	25A2889666	A	IPCA+	10,57%	10,29%	19,6	19,4	1,4%	3,9	jan-35	Financ. Obra	53,0%
CRI Cury	24I1189880	A	IPCA+	10,00%	8,30%	19,4	19,1	1,3%	2,0	jan-30	Corporativo	N/A
CRI FGR	23L1279637	A+	IPCA+	11,43%	11,15%	17,6	16,8	1,2%	3,8	dez-33	Financ. Obra	37,7%
CRI Plano e Plano	25F2919599**	A	IPCA+	10,01%	9,82%	12,9	12,3	0,9%	2,2	mar-30	Corporativo	N/A
CRI Alphaville*	24C1980305	A-	CDI+	4,82%	4,50%	8,0	8,0	0,6%	1,2	mar-27	Financ. Obra	37,4%
CRI Tarjab Altino CDI*	24D3057166	A+	CDI+	5,65%	5,20%	7,1	7,0	0,5%	2,0	abr-28	Financ. Obra	58,0%
CRI Carteira MRV V (Série III)	23I1230915	A+	IPCA+	11,25%	10,94%	6,6	6,7	0,5%	6,2	nov-35	Carteira Pulv.	49,1%
CRI Tael*	22G1401749**	A+	CDI+	3,30%	3,28%	6,3	6,3	0,4%	2,1	abr-30	Financ. Obra	74,2%
CRI Baroneza e Jardim Europa	25C2992007	A+	CDI+	3,70%	3,73%	6,1	6,1	0,4%	2,0	mar-30	Corporativo	70,7%
CRI SIG	25I4731031**		IPCA+	10,00%	9,68%	5,2	5,3	0,4%	0,0	set-30	Financ. Obra	50,0%
CRI Carteira MRV IV (Série III)	23F1508169	A+	IPCA+	11,96%	10,96%	4,9	5,2	0,4%	5,5	ago-35	Carteira Pulv.	70,7%
CRI Alphaville Carteira	25C6061108	A	CDI+	4,66%	4,66%	5,0	4,9	0,3%	2,6	mar-29	Carteira Pulv.	58,0%
CRI Patrifarm	19E0299199	BBB+	IPCA+	9,82%	9,59%	4,7	4,5	0,3%	2,2	mai-30	Locação Mult.	22,7%
CRI Creditas II Meza	24E1765736**	AA-	IPCA+	11,50%	11,61%	4,3	4,3	0,3%	3,6	jan-46	Carteira Pulv.	51,6%
CRI Pernambuco*	23J1952372	A	CDI+	5,50%	5,00%	4,1	4,1	0,3%	1,6	out-27	Financ. Obra	74,8%
CRI Carteira MRV III (Série II)*	22L1198360	A+	CDI+	4,00%	3,00%	3,3	3,3	0,2%	1,8	dez-27	Corporativo	71,0%
CRI Pernambuco Aurora	24D3062404	A-	CDI+	5,00%	4,97%	2,8	2,8	0,2%	2,6	abr-29	Financ. Obra	48,3%
CRI Pernambuco My Beach	24J4849357	A-	CDI+	5,00%	5,00%	2,2	2,2	0,2%	2,4	out-28	Financ. Obra	83,1%
CRI Carteira MRV V (Série II)	23I1230828	A+	IPCA+	11,10%	10,98%	1,2	1,2	0,1%	5,0	out-33	Carteira Pulv.	49,1%
			CDI+	4,39%⁴	4,21%	155,3	165,2	11,5%	2,0	-	-	50,8%
			IPCA+	9,97%	9,60%	186,6	180,8	12,6%	3,7			47,9%
						341,9	346,0	24,2%	2,9			51%

* Os CRIs indicados com asterisco apresentam na coluna taxa de aquisição, o retorno esperado da operação considerando fees de estruturação, prêmios, kickers ou outras particularidades;

** As posições indicadas representam um agrupamento de mais de um código CETIP:

CRI Creditas II Senior: 24J2921730, 24J2922844, 24I1780782, 24I1780101,

CRI FGR III Senior: 25H2065524, 25H2085333,

CRI MOS Jardins e Pinheiros: 22L1575688, 22L2786958,

CRI Plano e Plano: 25F2919599, 25F2921596,

CRI SIG: 25I4731032, 25I4731031

CRI Tael: 22G1401749, 22H2625804, 22H2625803

CRI Creditas II Meza: 24J2921734, 24I1780476

1 - Taxa MTM: taxa do ativo marcada a mercado, conforme manual de precificação do administrador;

2 - Montante Curva: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. da curva;

3 - Montante MTM: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. marcado conforme manual de precificação do administrador

4 - Spreads médios de CDI+ e IPCA+ calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador;

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	nov-25	out-25	Acum 2025	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.964.178	157.603	9.128.933	9.545.862	13.754.402
Ganho Capital	297.099	210.467	985.262	2.609.980	18.034.922
CRI	5.138.886	2.564.398	26.066.128	26.421.954	83.205.639
Liquidez	1.432.658	26.802	2.999.184	3.458.144	9.941.875
Desenvolvimento	124.342	122.995	2.393.777	2.969.326	3.593.104
Total Receitas	13.957.163	3.082.265	41.573.284	45.005.266	128.529.943
(-) Despesas	(1.039.455)	(387.947)	(3.908.706)	(4.088.117)	(14.430.007)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-0	-	(97.912)	(55.818)	(2.882.114)
Resultado	12.917.707	2.652.225	37.566.666	40.861.331	111.217.822
(-) Reservas	254.180,0	(45)	(932.750)	(2.164.608)	(419.126)
Rendimento Distribuído	13.171.887	2.652.179	36.633.916	38.696.723	110.798.697
% Resultado	102,0%	100,0%	97,5%	94,7%	99,6%
Dividendo (R\$/cota)	R\$ 0,090	R\$ 0,090	R\$ 0,966	R\$ 1,046	R\$ 5,799
Dividendo Médio (R\$/cota)			R\$ 0,088	R\$ 0,087	R\$ 0,107

Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)

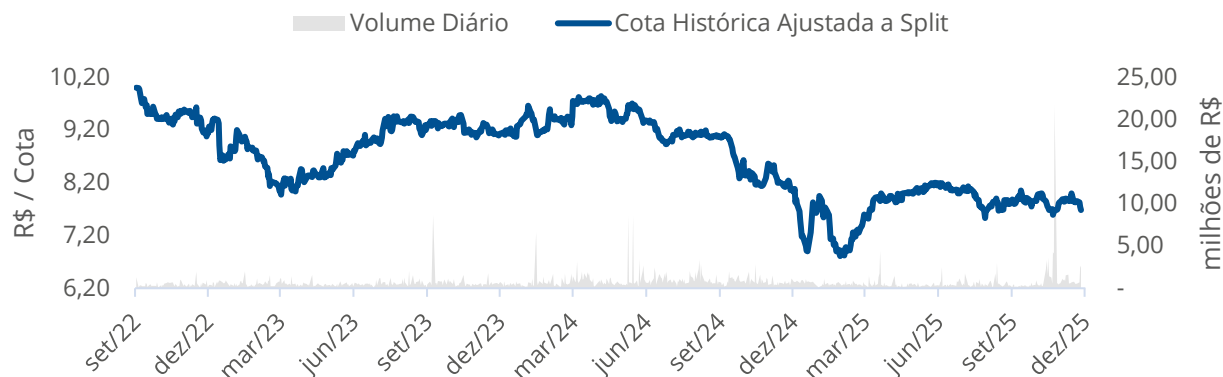
Reserva atual: R\$ 0,003 /cota



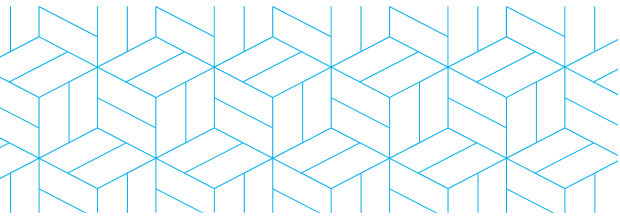
Mercado Secundário

As cotas do RBR Plus (RBRX11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Junho/2022. **No mês de novembro, o fundo negociou um volume médio diário de R\$ 1.047,68 mil.**

Cota Ajustada (R\$) & Volume Médio Negociado Diário (R\$)



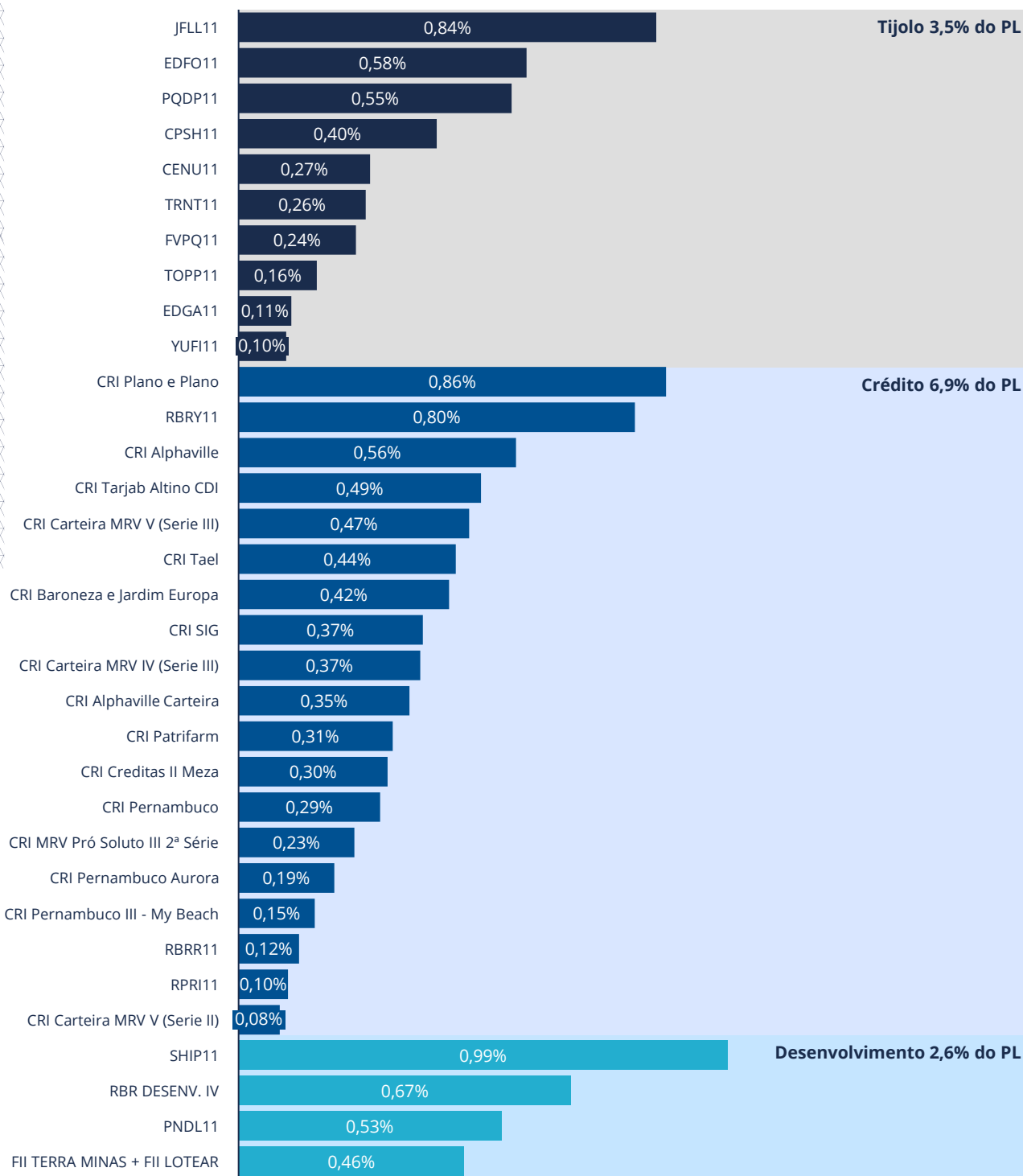
Anexos



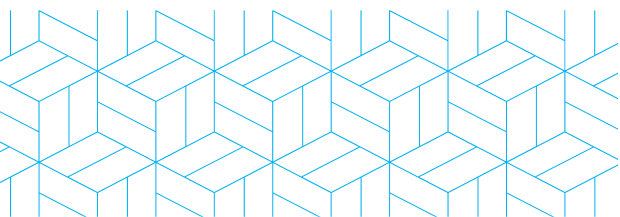
RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Visando dar ainda mais detalhes sobre o portfólio do RBR Plus, no gráfico abaixo temos a abertura da composição da linha "Outros", citada na seção **Participação (% do Patrimônio Líquido)**, a qual refere-se às posições que representam menos que 1% do PL individualmente.



Ativos “off-market”



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal



Pátio Higienópolis | RBR Malls

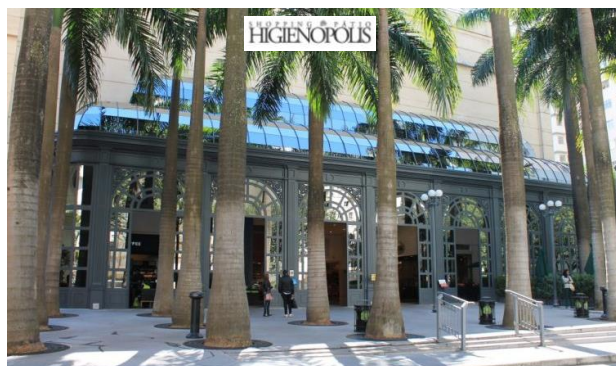
8,99% do PL

No dia 18 de Novembro divulgamos o fato relevante sobre a **Aquisição de 7% do Shopping Pátio Higienópolis** ([link para mais informações](#)). Compra de participação indireta em um dos principais shoppings do Brasil e operado pela Iguatemi.

Pátio Higienópolis

Transação de **R\$ 169,9 milhões** a um cap rate estimado¹ de **7,4% a.a.** Aquisição referente à **7%** do shopping.

1 – com base no NOI projetado de 2025



**R\$ 169,9
milhões**

**7,4% a.a.
cap rate**

**71.177
R\$/m²**



Aquisição de **ativo irreplicável, em bairro nobre de São Paulo**. Conta com um mix premium de lojas e restaurantes, +25 anos de operação, além de uma ocupação de 96%.

Transação conjunta entre o RBRX11 e o RBR Malls, hoje 100% detido pelo RBRX11, buscará crescer com aquisição de novos ativos premium, dominantes nas principais praças do Brasil e maturados, em parceria com grandes operadoras de shoppings.

Pátio Higienópolis em n°s

**34.107
m² ABL**

**25
anos de
operação**

**328
Lojas**

**6
pisos**

**1 Milhão
consumidores/
mês**

**1.400
vagas**

**5
âncoras**

**6
salas de
cinema**

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal



Shopping Eldorado | RBR Malls

7,91% do PL

No dia 09 de Novembro divulgamos o fato relevante sobre a **Aquisição de 4,32% do Shopping Eldorado** ([link para mais informações](#)). Compra de participação indireta em um dos principais shoppings do Brasil e operado pela ALLOS (antiga Aliansce Sonae + brMalls).

Shopping Eldorado

Transação de **R\$ 110 milhões** à vista a um cap rate estimado¹ de **7,5% a.a.** Aquisição referente à **4,32%** do shopping.

1 – com base no NOI projetado para os primeiros 12 meses do investimento

R\$ 110
milhões

7,5% a.a.
cap rate

33.500
R\$/m²


Shopping localizado no bairro de Pinheiros, em São Paulo – SP, e conectado à Estação Hebraica-Rebouças da linha 9 Esmeralda da CPTM



Transação conjunta entre o RBRF11 e o RBR Malls, veículo que anunciou recentemente a aquisição do Plaza Sul Shopping.

RBR Plus
(RBRX11)

5,9%

RBR Malls

(100% detido pelo RBRX11)

2,7%

ELDO11B

50%

Shopping Eldorado

Shopping Eldorado em n°s

75.503
m² ABL

42
anos de
operação

305
Lojas

7
megalojas

2.000.000
consumidores/
mês

3.149
vagas

6
âncoras

9
salas de
cinema

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Tijolo "off-market" | FII GLOBAL APTO

7,83% do PL

O **Global Apartamentos**, fundo imobiliário focado no mercado residencial para renda, tem como principal objetivo maximizar o rendimento do portfólio em **modelo de locação "short-stay"** - modalidade de aluguel que permite às pessoas alugarem acomodações por um período mais curto do que o aluguel tradicional, no modelo **"plug-and-play"**. A operação do Fundo consiste em três ativos em regiões premium de São Paulo, que apresentam uma grande demanda por esse tipo de locação. Foram investidos cerca de **R\$86,4 milhões no Global Apartamentos FII** desde 2021.

O investimento também tem como objetivo ganhos de capital via a valorização de seus ativos. Nessa linha, o Fundo iniciou esforços para realizar vendas de suas unidades individuais a preços atrativos. Com foco em parcerias com imobiliárias, ações de marketing, etc. o Fundo começou a gerar visitas, propostas e assinar vendas. De acordo com a última avaliação patrimonial, realizada em Dez/2024, estes **valorizaram-se aproximadamente 2%**. Além disso, acreditamos que, **com base nas premissas internas da RBR (e trabalho de vendas ativo), os edifícios valem 6% a mais que o valor patrimonial**.

Portfólio de Ativos



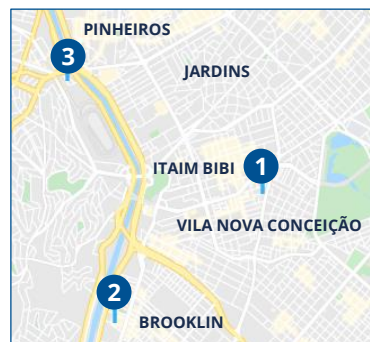
Nun Vila Nova



NYC Berrini



Parque Jockey



Nº	Edifício	Região
1	Nun Vila Nova	Vila Nova Conceição
2	NYC Berrini	Brooklin
3	Parque Jockey	Butantã

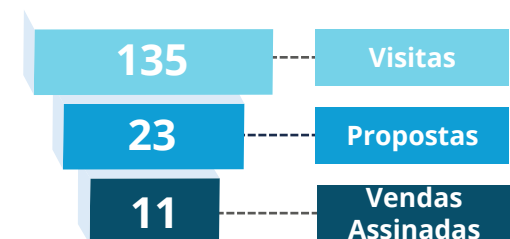
55 Unidades
2.323 m² de área privativa

71 Unidades
3.932 m² de área privativa

68 Unidades
2.658 m² de área privativa

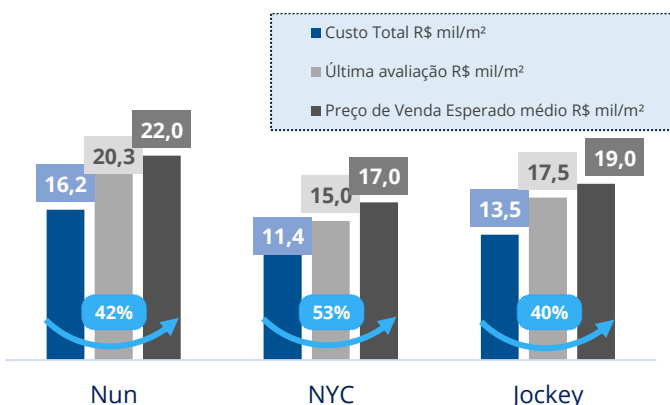
Estratégia de venda

Funil de Vendas



O funil de vendas reflete os dados até 30/10

Evolução do Ativo



Visão do Fundo

Capital Integralizado	R\$ 86,4 milhões
Dívida*	R\$ 51,5 milhões
Valor Ativos	R\$ 159,5 milhões
Valor Patrimonial	R\$ 129,19 milhões

Visão da RBR

(+) Ativos do portfólio atual	R\$ 159,5 milhões
(+) Vendas	R\$ 8,2 milhões
(-) Comissão de Vendas	R\$ 490 mil
(-) Dívida	R\$ 51,5 milhões
(-) Integralizado	R\$ 86,4 milhões
(=) Resultado Estimado	R\$ 29,31 milhões
(=) Resultado Estimado / Cota	R\$ 0,2/cota

Obs: *Dívida: IPCA + 6,45% - vencimento Jan/31. A dívida possui cronograma de amortização que varia de acordo com (I) NOI Caixa mensal do fundo e (II) vendas das unidades

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Desenvolvimento | Kalea Jardins

2,12% do PL

Investimento Oportunístico de 5 unidades em prédio de luxo nos Jardins, em SP



Rua da Consolação, 3288

- O Kalea é um empreendimento residencial localizado nos Jardins, **um dos bairros mais cobiçados de São Paulo**
- O prédio é cercado por lojas de grife e alguns dos melhores restaurantes da cidade
- Composto por apartamentos de 368 e 728 m², com **4 suítes e 4-7 vagas de garagem**
- Obra em estágio inicial, com **prazo de entrega para 2026**
- TIR esperada de 20% a.a.



Transação e Potencial de Retorno

A RBR, por meio de dois veículos diferentes, fez a aquisição de 5 imóveis do Kalea Jardins por R\$ 46 mm. **O cheque do Plus total foi de R\$ 36 mm** (equivalente a 2,4% do P.L).

A construtora e o fundo serão beneficiados a partir da venda nos preços de mercado (R\$ 40.000/m²). Com o custo de aquisição de R\$25.000/m², o fundo recebe preferencialmente todo fluxo de vendas até atingir o retorno de IPCA + 14,5%, e, a partir disso a construtora passa a embolsar a maior parte, e o fundo, um retorno adicional (kicker).

Por fim, cabe ressaltar que a transação **se trata de um investimento oportunístico exclusivo, que visa ganho de capital a ser distribuído o ao longo do tempo, conforme cronograma de vendas.**

IPCA + 14,5% + Kicker

25.000,00
R\$/m²

Custo de aquisição



40.000,00
R\$/m²

Preço de Venda Estimado

20%
a.a.
TIR

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | **Relatório Mensal**

Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Comercial I

1,65% do PL

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Comercial, focado em lajes corporativas e corporativos boutiques em localizações premium.

'Big Numbers'

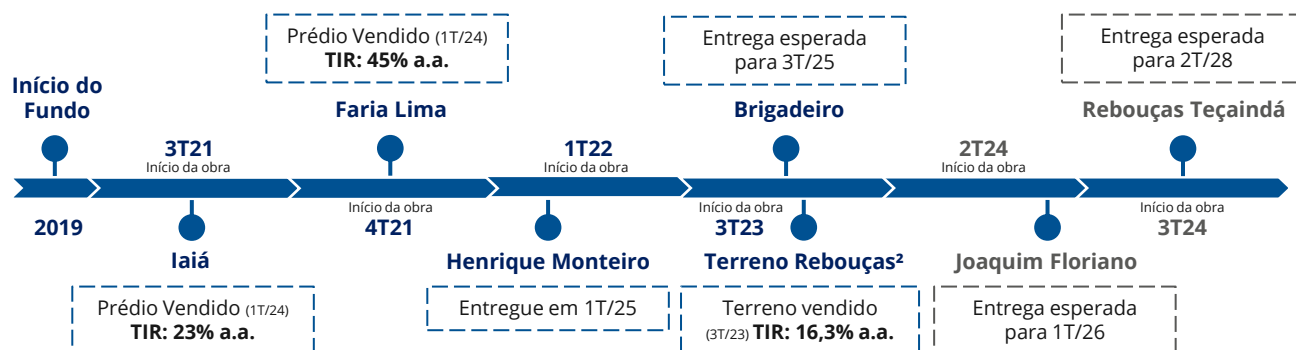
64.561 m²
Área Locável

R\$ 1,59 B
VGV Potencial

R\$ 338 mm
Capital
Subscrito

~30% a.a.
TIR Líquida
Esperada¹

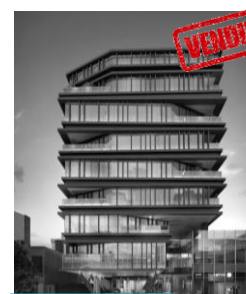
Cronograma de Início das Obras e Status Atual



Detalhes dos 06 Projetos²



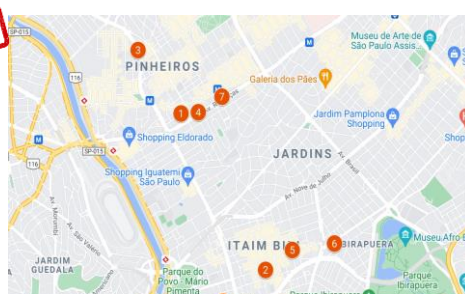
H. Monteiro



Iaiá



Faria Lima - Comercial





Joaquim Floriano



Rebouças Teçaindã



Brigadeiro

Nº	Projeto	Região	Vacância da Região
1	H. Monteiro	Faria Lima	11,66%
2	Iaiá	Itaim Bibi	3,27%
3	Faria Lima	Faria Lima	11,66%
5	Joaquim Floriano	Itaim Bibi	3,27%
6	Brigadeiro	Jardim Paulista	0,00%
7	Rebouças	FL / Jardins	10,94%

[Link para Mapa de Localização dos Ativos](#)

- Em Outubro/2022 compramos de um investidor uma posição com 20% de desconto. Com base nesse preço, a nossa TIR esperada é de, aproximadamente, 30% a.a.
- Inicialmente eram 07 projetos a serem construídos, mas o projeto "Rebouças 2808" teve seu terreno vendido no 3T/23, com uma TIR de 16,3% a.a.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Desenvolvimento | SPE Poincaré

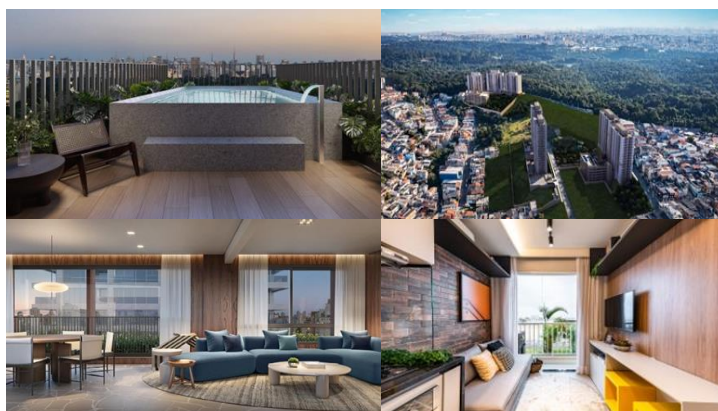
1,57% do PL



Projeto no Itaim Bibi, SP

Overview (1,74% do P.L)

- Participação em 11 projetos de incorporação residencial em diferentes estágios de maturação, com **6 projetos praticamente entregues, com expectativa de distribuições no curto prazo.**
- Alta concentração do fluxo em **projetos no coração do Itaim Bibi**, um dos bairros mais desejados de São Paulo.
- O valor total do fluxo projetado representa 167% do investimento.
- Retornos esperados na faixa de **IPCA + 18% a.a. a IPCA + 22% a.a.¹**



Transação e Potencial de Retorno

O Fundo realizou o investimento primário em holding detentora de participações societárias em 11 projetos de incorporação residencial localizados na cidade de São Paulo, em diferentes estágios de maturação (projetos entregues, em fase de entrega ou a lançar), no montante total de R\$ 33.009.600,00. Os projetos abrangem empreendimentos de alto padrão e econômicos.

O Investimento foi estruturado por meio de estrutura de equity preferencial, com **retorno esperado compreendido na faixa de IPCA + 18% a.a. a IPCA + 22% a.a.**

R\$ 0,47
GK/Cota
Esperada¹

IPCA +
18% - 22% a.a.
Retorno Esperado¹

1. As informações acima não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de resultado futuro

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Lux Vila Nova

1,19% do PL

O CRI Lux Vila Nova tem como finalidade a aquisição de um terreno ZEU localizado na esquina da rua João Lourenço com a rua Jacques Félix, no coração da Vila Nova Conceição, um dos bairros mais nobres da cidade de São Paulo, para posterior desenvolvimento de um empreendimento residencial de altíssimo padrão.

'Overview' do Projeto

> 8 mil m²
Área Privativa

1,4 mil m²
Área de Terreno



'Highlights' da Operação

- ✓ Operação **exclusiva RBR**;
- ✓ Terreno localizado na João Lourenço, Vila Nova Conceição, **um dos bairros mais nobres de São Paulo**;
- ✓ O CRI conta com **sólidas garantias** atreladas ao projeto, ao incorporador e aos sócios;

VISTA DA TORRE 22º ANDAR



Transação e Potencial de Retorno

A operação conta com 2 séries, sendo a Série I sênior emitida a CDI + 3,5% a.a e a Série II subordinada emitida a INCC (ambas com 60 meses de prazo), com retorno esperado acima de IPCA + 15%, em função de prêmios e resultados adicionais ligados à performance do empreendimento – valor, velocidade e fluxo de vendas.

O volume total de emissão é de R\$ 86 milhões, o qual já foi quase inteiramente desembolsado no momento de aquisição do terreno.

A operação conta com garantias reais imobiliárias sólidas atreladas ao projeto, incluindo a alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das cotas da SPE e cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas, bem como aval da incorporadora e dos sócios da empresa.

**IPCA + 15% a.a.
Retorno Alvo**

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

 Yuny Brigadeiro

1,17% do PL

O CRI tem como finalidade a aquisição de um terreno localizado na Alameda Lorena, endereço nobre da cidade de São Paulo, para posterior desenvolvimento de um empreendimento residencial de alto padrão.

'Overview' do Projeto

21.955 m²
Área Privativa

5.494 m²
Área de Terreno

280 e 350 m²
Área das Unidades

Quadra de tênis oficial + Piscina com raia (25m) Lazer

'Highlights' da Operação

- ✓ Operação **originada e estruturada pela RBR**;
- ✓ Terreno localizado no Jardim Paulista, **um dos bairros mais nobres de São Paulo**;
- ✓ A Yuny tem sólida experiência no mercado residencial, com **27 anos de Track Record e mais de 80 empreendimentos entregues**;
- ✓ O CRI conta com **sólidas garantias** atreladas ao projeto, ao incorporador e aos sócios;



Transação e Potencial de Retorno

A operação conta com três séries, sendo a Série I e Série III emitidas a IPCA + 9,50% (vencimento em 2030), com retorno esperado acima de IPCA + 12,50%, em função de prêmios e resultados adicionais ligados à performance do empreendimento – valor, velocidade e fluxo de vendas. A Série II possui uma remuneração de CDI + 6,0%, com vencimento em 2025.

O volume total de emissão é de R\$ 135 milhões, a serem desembolsados de acordo com o cronograma de aprovações do projeto, conforme superação de determinadas etapas.

A operação conta garantias reais imobiliárias sólidas atreladas ao projeto, incluindo a alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das cotas da SPE e cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas, bem como fiança da incorporadora e dos sócios da empresa.

IPCA + 12%-15% a.a.
Retorno Alvo

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Logístico I

1,19% do PL

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Logístico, focado em ativos em localizações premium, com baixo risco de projeto.

'Big Numbers'

167.791 m²
ABL Total
dos Ativos

R\$ 220 M
Investimento
Total

25% a.a.
TIR Alvo

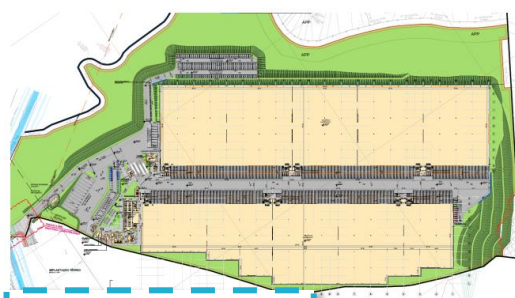
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

Detalhes do Projeto

- ✓ Localizações premium (ativos no raio de 30km de São Paulo), com **baixa vacância**
- ✓ Oferta futura de galpões controlada nos próximos dois anos (~500.000 m² em GRU e ~350.000 m² no ABC)¹
- ✓ Sociedade com **players experientes** e com excelente *track record* no mercado de galpões
- ✓ Custo total abaixo (**R\$ 3.400/m²**) dos pares na mesma região (Transações recentes de outros fundos ~R\$4.200/m²)

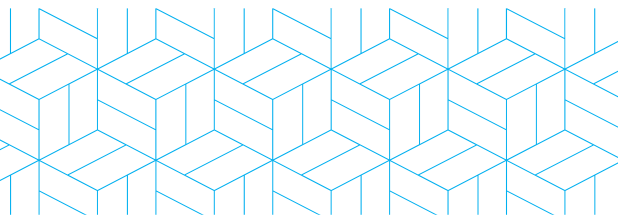


Ativo 1 – São Bernardo do Campo



Ativo 2 – Guarulhos

Crédito - Detalhamento



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs | Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira em **5 tipos de risco** de crédito para analisar o risco do portfólio. É importante destacar que a qualidade da garantia formalizada através de Alienação Fiduciária é fundamental para a solidez das operações, e é um componente essencial na no nosso processo de investimento.

Vale ressaltar que **Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo Clean (sem garantia)**.

Corporativo

11,47%



Créditos em que o risco é concentrado no balanço de um único devedor ou na capacidade de pagamento de um locatário, que represente mais de 50% do fluxo de aluguéis, em imóveis geradores de renda como galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas, etc. Apesar do fluxo de pagamento depender de um único devedor/locatário, todas as operações contam com sólidas garantias.

Principais Garantias

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Alienação de Quotas da SPE;
- Cessão Fiduciária de Contrato de Locação;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança.

Monitoramento e Mitigantes

- Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora/locatária, e em algum casos covenants financeiros para assegurar a saúde financeira da empresa;
- Covenant de LTV máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Em alguns casos temos agente de monitoramento, que acompanham no detalhe os projetos/SPEs;

Exemplo | CRI Carteira MRV III



Fluxo

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV.

Garantias

Fundo de reserva e cobertura adicional segurada, totalizando aproximadamente 14% sobre o saldo devedor no momento da emissão (10% no fundo e 4% de seguro)

Financiamento à Obra

9,11%



São operações de crédito para desenvolvimento de empreendimentos residenciais, sendo que todas as operações foram originadas e estruturadas pela RBR após análise criteriosa do balanço e histórico da incorporadora, da região do terreno e do produto a ser desenvolvido.

Essas operações têm como característica a liberação faseada, ou seja, após a primeira parcela de desembolso, as subsequentes são liberadas apenas conforme andamento de obra e se os covenants de cobertura estiverem atendidos. Contamos com dois agentes de monitoramento nesses CRIs: i) agente de monitoramento financeiro, que acompanha as vendas das unidades (avaliando todos os contratos de compra e venda e cruzando os recebíveis), o fluxo de caixa da SPE (incorrido e previsão futura); e ii) agente de monitoramento de obra, que acompanha o andamento físico e financeiro de obra.

O pagamento do serviço da dívida é proveniente do balanço do devedor e do excedente das SPEs, e após o término de obra, a amortização é acelerada com o cashsweep do repasse das unidades.

A totalidade das operações estão localizadas em São Paulo capital e Campinas com empreendimentos sólidos. Temos como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das quotas da SPE, aval/fiança e fundo de reserva.

Exemplo | CRI Tael



Operação

Operação de crédito para desenvolvimento imobiliário de três projetos residenciais de alto padrão localizado nos bairros nobres da cidade de São Paulo.

Garantias

Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Aval da Holding e de sócios

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs | Tipos de Risco

Carteira Pulverizada

4,00%



Crédito para antecipação de carteira de recebíveis pulverizada. O lastro são fluxos de pagamento provenientes de contratos de financiamento no modelo home equity e financiamento a aquisição de ativos imobiliários. São carteiras pulverizadas com alta diversificação e, na maior parte, com devedores PF (pessoa física)

Principais Garantias

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva;
- Coobrigação (se houver)

Monitoramento e Mitigantes

- Todos os CRIs investidos são da série sênior, trazendo um conforto e segurança maior nas operações;
- Monitoramento mensal da carteira (recebíveis, inadimplência/antecipação, imóveis em garantia, etc.);
- Covenants de índice de cobertura e razão de garantia mínimos: a maioria das operações conta com aceleração da série sênior em caso de desenquadramento, diminuindo o risco;
- Análise anual dos Demonstrativos Financeiros da coobrigada (se houver).

Exemplo | Carteira MRV IV (Serie III)



Fluxo

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV, são créditos pulverizados em diversas regiões do Brasil com elevado nível de cobertura.

Garantias

O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.

Estoque Performado

0,00%



Nesses CRIs, a incorporadora, na qualidade de devedora, adiciona unidades residenciais prontas (performadas) como garantia e amortiza a operação conforme a venda dessas unidades, não dependendo do balanço da empresa, uma vez que o recebível para pagamento da dívida é proveniente, principalmente, da venda das unidades. Nessas operações é comum ter uma regra de "cash-sweep", ou seja, conforme a incorporadora vende as unidades ela utiliza parte desse recebível para amortizar a operação, diminuindo seu risco.

Principais Garantias

- Alienação Fiduciária das Unidades;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis das Unidades Vendidas;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança.

Monitoramento e Mitigantes

- Monitoramento mensal das vendas (quantidade, preço, velocidade, etc);
- Controle do cash-sweep;
- Covenant de LTV máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Em alguns casos temos agente de monitoramento para visitar as unidades;
- Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora.

Exemplo | CRI Setin Perdizes



Operação

Operação de crédito com a incorporadora Setin, que tem como lastro unidades residenciais prontas de médio-alto padrão localizadas no bairro de Perdizes em São Paulo.

Garantias

Garantia corporativa, aval do sócio, fundo de reserva e alienação fiduciária das matrículas das unidades, com LTV máximo de 70%.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Tael

Devedor	Tael
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI+ 3,3%
Vencimento	mar-30
Emissor	True Sec

Operação de crédito para desenvolvimento imobiliário de três projetos residenciais de alto padrão localizado nos bairros nobres da cidade de São Paulo. A devedora é a Tael, empresa tradicional do mercado de incorporação. A companhia realizou a aquisição de três terrenos a serem desenvolvidas as obras, sendo que seu pagamento foi realizado com recursos próprios. A dívida conta com garantia da Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Aval da Holding e de sócios.



CRI Creditas II Sênior

Devedor	Pulverizado multidevedor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	IPCA + 8,65%
Vencimento	nov-44
Emissor	Vert

Operação de carteira pulverizada de créditos *Home Equity* originados pela Creditas, conta com:

- alienação fiduciária dos imóveis;
- sobrecolateralização de taxa;
- seguros MIP e DFI



CRI Creditas II Meza

Devedor	Pulverizado multidevedor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição*	IPCA + 11,50%
Vencimento	jan-46
Emissor	Vert

Operação de carteira pulverizada de créditos *Home Equity* originados pela Creditas, conta com:

- alienação fiduciária dos imóveis;
- sobrecolateralização de taxa;
- seguros MIP e DFI



CRI MOS Jardins e Pinheiros

Devedor	MOS
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa Aquisição	CDI + 4,95%
Vencimento	jun-27
Emissor	Opea

Operação de desenvolvimento imobiliário de dois projetos residenciais localizados em regiões premium – Bairro do Jardins e Pinheiros, SP. Os empreendimentos serão desenvolvidos pela Incorporadora MOS que é focada em produtos de alto padrão. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, aval dos sócios altamente capitalizados e fundos de reserva.



CRI Plano & Plano

Devedor	Plano & Plano
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa Aquisição	IPCA + 10,01%
Vencimento	mar-30
Emissor	Opea

Trata-se de uma operação de antecipação de recebíveis em um contrato de venda de terreno localizado em uma região privilegiada na capital paulista, destinado ao posterior desenvolvimento de um projeto de alto padrão residencial.

O CRI possui remuneração de IPCA + 9,6% ao ano e conta com sólidas garantias, entre elas fiança, fundo de despesas cobrindo toda a operação e alienação fiduciária de um imóvel adicionado como garantia extra.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Carteira MRV III (Série I e Série II)

Devedor	Carteira pulverizada Pró-soluto MRV
Setor Imobiliário	Residencial – Carteira Pulverizada
Taxa Aquisição	CDI+ 4,0%
Vencimento	dez-27
Emissor	True Sec

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV. O CRI conta com robusta estrutura de garantias para suportar eventuais inadimplências na carteira, que inclui relevante fundo de reserva e cobertura adicional assegurada, totalizando aproximadamente 14% sobre o saldo devedor no momento da emissão (10% no fundo e 4% de seguro).



CRI Carteira MRV IV (Série III)

Devedor	Pulverizado
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	IPCA + 11,96%
Vencimento	ago-35
Emissor	True Sec

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV, são créditos pulverizados em diversas regiões do Brasil. O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.



CRI Carteira MRV V (Série III)

Devedor	Pulverizado
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	IPCA + 11,10%
Vencimento	nov-35
Emissor	True Sec

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV, são créditos pulverizados em diversas regiões do Brasil. O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.



CRI FGR

Devedor	Incorporadora FGR
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	IPCA + 11,43%
Vencimento	dez-33
Emissor	Opea

Operação com a incorporadora FGR para financiamento de um projeto residencial horizontal localizado em Goiânia. A FGR é tradicional no mercado imobiliário do centro-oeste com mais de 30 anos de atuação. A operação conta com Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto, AF de Quotas da SPE detentora do projeto, aval dos sócios e da holding e Fundo de Reserva de 3 PMTs.



CRI Cury

Devedor	Cury Construtora e Incorporadora
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa Aquisição	IPCA + 10%
Vencimento	jan-30
Emissor	Virgo

A operação é uma antecipação de um fluxo de pagamento parcelado, em função da venda de um terreno localizado na zona oeste de São Paulo, devido pela Cury Construtora e Incorporadora. A Cury é uma das principais players do mercado imobiliário brasileiro, com atuação preponderante na região sudeste, capital aberto desde 2020 e sólida performance financeira nos últimos anos. O CRI conta com Fundo de Reserva e o Contrato Lastro é garantido por fiança da Holding compradora.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Tarjab Altino CDI

Devedor	Tarjab
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI + 5,65%
Vencimento	abr-28
Emissor	Opea

Operação de crédito com a Incorporadora Tarjab para financiamento a aquisição de terreno e obra para um empreendimento localizado na Vila Mariana. A operação conta com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE detentora do projeto, Aval da Holding e dos sócios, bem como Fundo de Reserva de 2 PMTs.



CRI Alphaville

Devedor	RESERVA ALPHA DOM PEDRO ZERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição*	CDI + 4,82%
Vencimento	mar-27
Emissor	Opea

Operação de financiamento de término de obra do empreendimento residencial horizontal de alto padrão localizado Campinas a ser realizado pela Alphaville, empresa com mais de 20 anos de experiência no setor habitacional com foco em São Paulo e de capital aberto. A operação conta com Aval, Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas da SPE devedora e Cessão Fiduciária de recebíveis.



CRI Conx

Devedor	Conx OP01 Ltda.
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa Aquisição	CDI + 5,10%
Vencimento	abr-28
Emissor	True Sec

Operação de antecipação de resultado de empreendimentos localizados em São Paulo com a incorporadora e construtora Conx, empresa com mais de 33 anos de experiência voltados para o mercado imobiliário em São Paulo tanto em alto e médio padrão quanto MCMV. O CRI conta com sólidas garantias atreladas aos projetos incluindo os imóveis, SPEs e recebíveis, bem como fiança corporativa da incorporadora e pessoal do sócios.



CRI Intecom

Devedor	Intecom
Setor Imobiliário	Financiamento à obra
Taxa Aquisição	IPCA+10,57%
Vencimento	jan-35
Emissor	Habitasec

Trata-se de um financiamento para a construção de um ativo logístico em João Pessoa para a Intecom, empresa de logística ligada a um sócio do Grupo Martins. O imóvel atenderá à estratégia do grupo no Nordeste, já com contratos firmados com a Colgate e a Santa Helena. A operação é lastreada por uma nota comercial e conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do ativo em construção, alienação de uma garantia extra, cessão fiduciária dos recebíveis de ambos os ativos e o aval do sócio da Intecom.



CRI Windsock

Devedor	Air Hub's For Fase 1 SPE S.A.
Setor Imobiliário	Financiamento à obra
Taxa Aquisição	IPCA + 9,82%
Vencimento	Abr-32
Emissor	Opea

Operação estruturada pela RBR para financiamento à obra trata-se de um projeto de desenvolvimento de galpões logísticos Last Mile no aeroporto de Fortaleza, com localização estratégica no centro da cidade, caracterizada por baixa vacância e oferta limitada para novos empreendimentos. A operação conta com AF das cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos contratos de locação futura e covenants que conferem maior segurança.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI FGR III

Devedor	FGR
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI + 3,3%
Vencimento	ago-29
Emissor	Opea

Trata-se de uma operação de antecipação de resultados com a FGR, empresa que atua a mais de 30 anos no desenvolvimento de condomínios horizontais fechados de alto padrão. A empresa é referência no setor e uma das maiores do país. A operação conta com alienação fiduciária das cotas de uma SPE, que possui os recebíveis de empreendimentos vendidos e entregues, cessão fiduciária dos recebíveis, aval da FGR e dos sócios.



CRI Embraed - Alaia

Devedor	Embraed
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI + 4,37%
Vencimento	jul-30
Emissor	Oliveira Trust

Trata-se de uma operação de antecipação de resultados de um ativo com a Embraed, incorporadora que atua a mais de 40 anos no desenvolvimento de empreendimentos na região de Balneário Camboriú. A operação conta com Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos recebíveis do projeto, Alienação Fiduciária de salas comerciais e terrenos e aval PF e PJ.



CRI Baroneza e Jardim Europa

Devedor	Pulverizado
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI + 3,7%
Vencimento	mar-30
Emissor	Canal

Operação de home equity a ser realizada com duas pessoas físicas. A operação tem como garantia dois imóveis bem localizados, sendo um na Quinta da Baroneza – Bragança Paulista e o outro no Jardim Europa. Cada imóvel pertence a uma PF, e tiveram seus valores definidos pela RBR; A operação contará com seguros típicos de um home equity (MIP e DFI), além de AF de quotas de uma SPE da incorporadora na qual os devedores são sócios e da Holding, AFI dos imóveis e fiança solidária entre os contratos.

CRI Alphaville Carteira

Devedor	Alphaville
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI + 4,66%
Vencimento	mar-29
Emissor	Canal

A operação tem como objetivo a antecipação de recebíveis de projetos que estão em fase final de desenvolvimento. A operação conta com Alienação Fiduciária das quotas da SPE, Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Aval da Holding e Fundo de Reserva

alphaville

CRI SIG

Devedor	SIG
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	IPCA + 10%
Vencimento	set-30
Emissor	Opea

Trata-se de um financiamento para a construção de um projeto residencial de alto padrão no Rio de Janeiro, na região do Leblon. A operação conta com AF de Imóveis, Cessão de Recebíveis e o Aval da Holding



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Pernambuco

Devedor	Pernambuco Empreendimentos
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI+ 5,5%
Vencimento	Out-27
Emissor	Opea

O CRI financia um projeto de desenvolvimento imobiliário residencial localizado na Praia de Muro Alto, próximo a cidade de Porto de Galinhas, PE. No momento do investimento, o ativo apresentava 88% de vendas e estágio inicial de obra. Conta com Alienação Fiduciária do imóvel alvo, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Fundo de Reserva e Despesa em garantia. Essa é a segunda operação que construímos com a empresa. A primeira operação foi encerrada em ago/21 com performance acima do previsto, trazendo conforto adicional para o investimento nesta segunda operação.



CRI Pernambuco Aurora

Devedor	Pernambuco Empreendimentos
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI+ 5,0%
Vencimento	Abr-29
Emissor	Habitasec

O CRI financia a obra de um empreendimento localizado em Recife, executado pela Incorporadora Pernambuco, empresa tradicional com mais de 50 anos de experiência no mercado imobiliário da região. A operação conta com Fiança dos sócios PJ e PF, Alienação Fiduciária do Imóvel alvo, Alienação Fiduciária das quotas da SPE detentora do projeto, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo de Despesas.



CRI Pernambuco My Beach

Devedor	Pernambuco Empreendimentos
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	CDI+ 5,0%
Vencimento	Out-28
Emissor	Habitasec

O CRI financia a obra de um empreendimento localizado na praia de Muro Alto em Porto Galinhas PE, executado pela Incorporadora Pernambuco, empresa tradicional com mais de 50 anos de experiência no mercado imobiliário da região. A operação conta com Fiança dos sócios PJ e PF, Alienação Fiduciária do Imóvel alvo, Alienação Fiduciária das quotas da SPE detentora do projeto, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo de Despesas.



CRI Cabreúva

Devedor	BTS Varejista AAA
Setor Imobiliário	Corporativo
Taxa Aquisição	IPCA+ 9,30%
Vencimento	Mar-36
Emissor	Vert

Operação lastreada em contrato de locação com uma rede varejista, de capital aberto, referência no setor que atua e com sólida posição financeira e qualidade de crédito. A operação também conta com a alienação fiduciária do imóvel locado: um galpão logístico AAA localizado na região de Cabreúva – SP.



CRI Patrifarm

Devedor	Patrifarm
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa Aquisição	IPCA+ 9,82%
Vencimento	Mai-30
Emissor	Virgo

Operação de crédito com a empresa patrimonial Patrifarm, com garantia em imóveis localizados em Minas Gerais, sendo a principal delas um galpão logístico em Contagem. Conta com a cessão fiduciária de recebíveis de imóveis comerciais e shoppings.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Portfólio de CRIs

CRI Carteira MRV V (Série II)

Devedor	MRV
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa Aquisição	IPCA+ 11,10
Vencimento	Out-33
Emissor	True Sec

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV, são créditos pulverizados em diversas regiões do Brasil. O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo



 Política de Divulgação de Fatos Relevantes

Desde 28/02/25, a RBR Asset adotou uma nova Política de Divulgação de Fatos Relevantes para seus Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Tal Política está disponível no site da gestora em <https://www.rbrasset.com.br/manuais-cvm/> e, alternativamente, também pode ser acessada pelo botão abaixo.

ACESSE A POLÍTICA
NA ÍNTEGRA

Tendo em vista que a Resolução CVM 175 não detalha qual seria o impacto financeiro significativo ao FII, sem prejuízo de alinhamentos complementares entre a respectiva Gestora RBR e o administrador do respectivo FII, o Grupo RBR adota os seguintes critérios de materialidade para fins de divulgação de fato relevante ("**Critérios de Materialidade**"):

- Impactos sofridos pelo FII, sejam eles **iguais ou maiores que 10% (dez por cento) na receita mensal do FII*** (considerando a média de receita do último exercício social do FII), sendo certo que ficam ressalvadas as variações decorrentes de vencimento regular de contratos de locação e outros de natureza similar ou valores mobiliários que compõem a carteira do FII, ou, ainda, outras variações que possam ocorrer em caráter ordinário no âmbito da gestão do FII;
- No caso de **transações envolvendo ativos imobiliários que compõem a carteira do FII**, quando for necessária a aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE);
- Informações relevantes, mas que não se encaixam nos exemplos da regulamentação aplicável, considerando os parâmetros normativos e a definição de Ato ou Fato Relevante, conforme previsto na seção 3 da [Política](#).

A divulgação de Ato ou Fato Relevante pressupõe a análise, em conjunto, pelas áreas de gestão de recursos e de Legal/Compliance da respectiva Gestora RBR, que avaliarão todos os aspectos da situação fática, pautando-se pela legislação aplicável e entendimento de entidades reguladoras, inclusive, mas não se limitando a, CVM e ANBIMA. Inobstante o acima exposto, **eventuais questões ou situações fáticas do FII cujo objeto seja de natureza relevante** (conforme disposto no item 3 da [Política](#)), mas que, por qualquer motivo, **não atinjam os Critérios de Materialidade, poderão ser divulgadas no âmbito do relatório gerencial do FII**, caso seja assim deliberado pelos times de gestão de recursos e de Legal/Compliance da respectiva Gestora RBR, após sua minuciosa análise nos termos do item 6.1 da [Política](#).

Excepcionalmente, com base na regulamentação aplicável, toda e qualquer informação que se demonstre como Ato ou Fato Relevante **poderá deixar de ser imediatamente divulgada** caso o entendimento da respectiva Gestora RBR seja de que sua revelação imediata **represente risco a interesse legítimo dos FIIs e de seus investidores**, sendo certo que o time de Relação com Investidores poderá contribuir com suas avaliações, mas, em última instância, caberá ao Diretor de Compliance decidir pela divulgação, ou não, do referido Fato Relevante. Nesse último caso, a informação pendente de divulgação será **tratada de forma confidencial pela respectiva Gestora RBR até o momento oportuno de sua divulgação**.

No entanto, ainda que tal Ato ou Fato Relevante se enquadre na hipótese acima, este deverá ser divulgado imediatamente caso a informação fuja do controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas, sendo certo que os times envolvidos poderão contribuir com suas avaliações, mas, em última instância, caberá ao Diretor de Compliance decidir pela divulgação.

Em atendimento à regulamentação aplicável, notadamente o art. 64, §2º, IV da Resolução CVM 175, o Grupo RBR manterá os Fatos Relevantes divulgados pelo Administrador via Fundos.Net, disponíveis no website de cada fundo gerido pela respectiva Gestora RBR.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Novembro 2025 | Relatório Mensal

Outras Informações

Objetivo:	Histórico Emissões	Taxas sob PL*																																										
Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Ações, Special Situations, Fundos Imobiliários ("FII"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário	<table><tr><th>Emissão</th><th>Data</th><th>Cotas Emitidas</th><th>Cotas Total</th></tr><tr><td>1ª</td><td>jun/21</td><td>443.750</td><td>443.750</td></tr><tr><td>2ª</td><td>jun/22</td><td>1.436.938</td><td>1.880.688</td></tr><tr><td>3ª</td><td>out/23</td><td>331</td><td>1.881.019</td></tr><tr><td>Split 1:10</td><td>dez/23</td><td>-</td><td>18.810.190</td></tr><tr><td>4ª</td><td>mar/24</td><td>10.658.469</td><td>29.468.659</td></tr><tr><td>5ª</td><td>out/25</td><td>116.885.643</td><td>146.354.302</td></tr></table>	Emissão	Data	Cotas Emitidas	Cotas Total	1ª	jun/21	443.750	443.750	2ª	jun/22	1.436.938	1.880.688	3ª	out/23	331	1.881.019	Split 1:10	dez/23	-	18.810.190	4ª	mar/24	10.658.469	29.468.659	5ª	out/25	116.885.643	146.354.302	Adm. e Gestão: Valor contábil do PL (R\$ MM) <table><tr><th></th><th>Taxa</th></tr><tr><td>Até 150</td><td>1,30%</td></tr><tr><td>De 150 até 350</td><td>1,29%</td></tr><tr><td>De 350 até 600</td><td>1,28%</td></tr><tr><td>De 600 até 800</td><td>1,27%</td></tr><tr><td>De 800 até 1000</td><td>1,26%</td></tr><tr><td>Acima de R\$ 1 bilhão</td><td>1,25%</td></tr></table>		Taxa	Até 150	1,30%	De 150 até 350	1,29%	De 350 até 600	1,28%	De 600 até 800	1,27%	De 800 até 1000	1,26%	Acima de R\$ 1 bilhão	1,25%
Emissão	Data	Cotas Emitidas	Cotas Total																																									
1ª	jun/21	443.750	443.750																																									
2ª	jun/22	1.436.938	1.880.688																																									
3ª	out/23	331	1.881.019																																									
Split 1:10	dez/23	-	18.810.190																																									
4ª	mar/24	10.658.469	29.468.659																																									
5ª	out/25	116.885.643	146.354.302																																									
	Taxa																																											
Até 150	1,30%																																											
De 150 até 350	1,29%																																											
De 350 até 600	1,28%																																											
De 600 até 800	1,27%																																											
De 800 até 1000	1,26%																																											
Acima de R\$ 1 bilhão	1,25%																																											
Periodicidade dos Rendimentos:	Benchmark	Performance:																																										
Mensal	IPCA + Yield IMA-B 5	20% > Benchmark																																										
Prazo de Duração:																																												
Indeterminado																																												
Informações do Fundo:																																												
Razão Social: RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 41.088.458/0001-21																																												
Informações do Administrador:																																												
Razão Social: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23		* Taxa de Gestão será igual à do RBRF11 nos primeiros 6 meses pós consolidação.																																										

* Taxa de Gestão será igual à do RBRF11 nos primeiros 6 meses pós consolidação.

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