



RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 41.088.458/0001-21)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
RBR Plus Multiestratégia Real Estate
Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

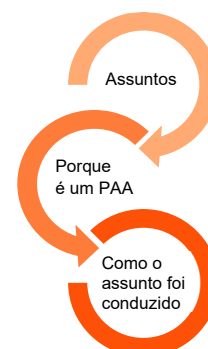
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.3.1 e 5.2(a))

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários.

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado.

Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Com o apoio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, avaliamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como mensuramos, em base de teste, o valor dos investimentos e confirmamos o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados dos recebíveis imobiliários divulgados nas demonstrações financeiras estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas explicativas 3.3.3 e 5.2(b))

O Fundo apresenta também seus investimentos concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas ou não em bolsa.

A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em manual de marcação a mercado, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa e/ou o valor das cotas disponibilizado pelo administrador do fundo investido, para fundos com as cotas não negociadas em bolsa.

A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros:

Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa e/ou com os valores das cotas disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos, conforme aplicável, na data base das demonstrações financeiras.

Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate
Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para garantir a mensuração dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

RBR Plus Multiestratégia Real Estate
Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.



RBR Plus Multiestratégia Real Estate
Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
 CNPJ (41.088.458/0001-21)
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades	5.1	-	0,00%	95	0,03%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.224	0,09%	1.521	0,55%
Operações compromissadas	5.1	54.825	3,88%	11.876	4,26%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	667.341	47,20%	156.434	56,14%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (b)	654.257	46,28%	32.650	11,72%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	-	0,00%	7.839	2,81%
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	5.2 (d)	-	0,00%	9.290	3,33%
Ações de companhias fechadas	5.2 (e)	22.046	1,56%	33.010	11,85%
Negociação e intermediação de valores	5.2 (b)	2.817	0,20%	-	0,00%
Estoques					
Propriedades de investimento disponíveis para venda	6	21.145	1,50%	21.145	7,59%
Valores a receber - venda de imóveis	6.1	4.116	0,29%	7.349	2,64%
Juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas		-	0,00%	52	0,02%
Outros créditos		169	0,01%	-	0,00%
		1.427.940	101,00%	281.261	100,94%
Total do ativo		1.427.940	101,00%	281.261	100,94%
Passivo					
		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	13.172	0,93%	2.357	0,85%
Impostos e contribuições a recolher	12	8	0,00%	3	0,00%
Provisões e contas a pagar		1.011	0,07%	265	0,10%
		14.191	1,00%	2.625	0,94%
Total do passivo		14.191	1,00%	2.625	0,94%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	1.412.861	99,94%	286.083	102,67%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(7.340)	-0,52%	(6.934)	-2,49%
Lucros (Prejuízos) acumulados		8.228	0,58%	(513)	-0,18%
Total do patrimônio líquido		1.413.749	100,00%	278.636	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.427.940	101,00%	281.261	100,94%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (41.088.458/0001-21)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento			
Receitas de propriedade para investimento vendidas		-	9.032
Custo de propriedades para investimentos vendidas		-	(5.286)
		-	3.746
Resultado líquido de propriedades para investimento		-	3.746
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	32.606	19.173
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	1.829	583
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	5.728	(2.497)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (b)	15.519	13.443
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	5.2 (b)	1.737	(439)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 (b)	845	(4.399)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	5.2 (b)	(98)	(1.456)
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2 (d)	755	2.953
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2 (d)	(183)	3
Resultado em transações com ações de companhias abertas	5.2 (c)	372	80
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	2.474	(3.758)
Resultado com empréstimo de ações de companhias abertas		-	(10)
Resultado em transações com ações de companhias fechadas	5.2 (e)	234	-
Juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas	5.2 (c)	67	52
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (e)	850	609
Outras receitas		173	75
Resultado líquido de atividades imobiliárias		62.908	24.412
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		546	1.300
Resultado com operações compromissadas		2.920	691
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(575)	(451)
Receitas com compromissadas CRI		18	138
		2.909	1.678
Despesas operacionais			
Taxa de administração	7 e 11	(4.628)	(3.207)
Outras despesas operacionais	11	(289)	(173)
		(4.917)	(3.380)
Lucro líquido do exercício		60.900	26.456
Quantidade de cotas integralizadas		146.354.302	29.468.659
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,42	0,90
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,66	9,46

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.088.458/0001-21)
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de Cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		186.326		(6.395)	2.159	182.090
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	99.757	-	-	-	99.757
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	-	(539)	-	(539)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	26.456	26.456
Rendimentos declarados	8	-	-	-	(29.128)	(29.128)
Em 31 de dezembro de 2024		286.083	-	(6.934)	(513)	278.636
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	125.000	-	-	-	125.000
Aporte por ativos - CRI (Nota 5.2 (a))	9.2	288.809	-	-	-	288.809
Aporte por ativos - Cota de FII (Nota 5.2 (b))	9.2	699.620	-	-	-	699.620
Aporte por ativos - LCI (Nota 5.2 (d))	9.2	13.349	-	-	-	13.349
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	-	(406)	-	(406)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	60.900	60.900
Rendimentos declarados	8	-	-	-	(52.159)	(52.159)
Em 31 de dezembro de 2025		1.412.861	-	(7.340)	8.228	1.413.749

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de operações compromissadas		2.920	691
Recebimento de receitas financeiras de cotas de fundo de renda fixa		546	1.300
Pagamento de taxa de performance		-	(1.157)
Pagamento de taxa de administração		(3.882)	(3.155)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(119)	(97)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(738)	(451)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.273)	(2.869)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de operações compromissadas - CRI		18	138
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(268.908)	(125.091)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	27.657	51.420
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	29.176	23.034
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	30.141	16.625
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	5.2 (b)	(13.878)	(90.746)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	5.2 (b)	1.860	4.531
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	5.2 (b)	89.796	99.375
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	15.519	13.443
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		-	(80)
Vendas de ações de companhias abertas	5.2 (c)	10.686	1.000
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas		119	609
Aquisição de letras de crédito imobiliários - LCIs	5.2 (d)	(9.676)	(90.058)
Venda de letras de crédito imobiliários - LCIs	5.2 (d)	32.684	82.142
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários - LCIs	5.2 (d)	203	1.579
(Aquisição) Alienação de ações de companhias fechadas	5.2 (e)	5.899	(33.010)
Redução de capital em companhias fechadas	5.2 (e)	5.299	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		850	-
Aquisição de imóveis		-	(26.000)
Aquisição de imóveis (demais custos de aquisição)		-	(431)
Recebimento por venda de imóvel		3.233	1.683
IRRF sobre ganho de capital		(98)	(1.472)
Caixa líquido das atividades de investimento		(39.420)	(71.309)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	125.000	99.757
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	9.4	(406)	(539)
Rendimentos distribuídos	8	(41.344)	(28.464)
Caixa líquido das atividades de financiamento		83.250	70.754
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		42.557	(3.424)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		13.492	16.916
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		56.049	13.492

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.088.458/0001-21)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 09 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 28 de junho de 2021 e o início de suas atividades em 28 de junho de 2021. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo 3 do regulamento, preponderantemente, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, por meio de investimentos nos seguintes ativos (em conjunto, os "Ativos Alvo"): (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"); (ii) ações, debêntures ("Debêntures"), bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIL (em conjunto, com exceção das Debêntures, as "Ações Imobiliárias"); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIL ("SPE"); (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada ("CEPAC"); (v) cotas de fundos de investimento em participações ("Cotas de FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIL, e de fundos de investimento em ações ("Cotas de FIA") que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FIL ("Cotas de FIL"); (vii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("Cotas de FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIL, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias ("LH"); (ix) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (x) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e (xi) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da Resolução CVM 175 ("Outros Ativos"). O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus prestadores de serviços essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

RBRX11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento exercício corrente	Preço de fechamento exercício anterior
Janeiro	6,87	9,49
Fevereiro	7,60	9,45
Março	7,88	9,74
Abril	7,99	9,41
Maió	8,15	9,38
Junho	8,07	8,98
Julho	7,68	9,08
Agosto	7,80	9,09
Setembro	7,87	8,63
Outubro	7,84	8,56
Novembro	7,82	8,08
Dezembro	8,35	7,63

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

3.3.3 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.4 Empréstimos de cotas de fundos de investimento e ações de companhias abertas

As cotas de fundos e ações de cias. abertas cedidas e recebidas em empréstimo são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3. Os direitos e obrigações nas operações de empréstimos são registrados em contas patrimoniais e os ganhos/perdas referentes aos empréstimos cedidos são reconhecidos no resultado.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.088.458/0001-21)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.5 Letras de Crédito Imobiliário - LCIs

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.6 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.4 Estoques - Propriedades disponíveis para venda

Os estoques de imóveis acabados estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição adicionados dos custos incrementais inerentes ao processo de aquisição, ajustados ao valor de realização, através da constituição de provisão para impairment, quando estes forem inferiores aos valores de aquisição. A administração monitora a oscilação dos preços de venda estimados para mensuração e registro de provisões para impairment.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. ,

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.088.458/0001-21)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FI, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Acompanhamento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Disponibilidades

- (a) Operações compromissadas
(b) Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI
(c) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

31/12/2025	31/12/2024
	95
54.825	11.876
-	1.521
1.224	-
56.049	13.492

(a) Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTNB") com recompra em 02/01/2026 (2024 - 02/01/2025), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

(b) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários
(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário
(c) Ações de Companhia Aberta
(d) Letra de crédito Imobiliário LCI
(e) Ações de companhias fechadas

31/12/2025	31/12/2024
667.341	156.434
654.257	32.650
-	7.839
-	9.290
22.046	33.010
1.343.644	239.223

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2025						
Emissor	Ativo	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2150284	IPCA+8,50000%	75.000	76.170	76.398	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3754062	100,00% DI+1,65000%	66.250	66.633	66.604	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2147442	100,00% DI	53.557	53.715	53.874	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3754180	100,00% DI+1,70000%	42.500	42.747	42.730	
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0698165	IPCA+7,25000%	43.556	29.955	34.075	
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H2108710	100,00% DI+4,00000%	30.000	30.106	30.106	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5062397	IPCA+9,00000%	24.119	26.458	23.920	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3754075	100,00% DI+1,30000%	21.250	21.368	21.360	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1198359	100,00% DI+3,00000%	66.694	21.350	21.345	
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2992007	100,00% DI+3,70000%	21.074	21.133	21.122	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3160353	100,00% DI+4,75000%	20.000	20.023	20.059	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L2786958	100,00% DI+4,95000%	19.507	15.355	19.551	

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.088.458/0001-21)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25A2898666	IPCA+9,90000%	18.850	19.484	19.415
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I1189880	IPCA+7,50000%	20.800	18.667	18.839
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2065524	100,00% DI+2,50000%	18.000	17.751	17.794
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	IPCA+9,50000%	21.490	16.774	16.612
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1532998	IPCA+9,50000%	12.773	12.681	14.589
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2919599	IPCA+8,20000%	11.155	11.239	11.215
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24D3062404	100,00% DI+5,00000%	10.235	10.350	10.356
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1943872	INCC-DI	9.417	9.911	10.283
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C061108	100,00% DI+4,50000%	10.000	10.029	9.992
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780782	IPCA+7,75000%	13.225	10.408	9.570
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1575688	100,00% DI+4,95000%	10.125	8.473	8.510
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980305	100,00% DI+4,50000%	8.000	7.441	7.441
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780101	IPCA+9,00000%	9.258	7.385	7.427
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057166	100,00% DI+5,20000%	7.000	7.000	7.000
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1230915	IPCA+11,25000%	8.013	6.532	6.620
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1938840	100,00% DI+3,50000%	8.854	6.583	6.583
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921730	IPCA+7,75000%	7.500	6.115	5.583
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731031	IPCA+10,00000%	5.167	5.345	5.359
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1508169	IPCA+12,40000%	6.166	4.975	5.204
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	IPCA+7,00000%	1.012	4.362	4.404
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2922844	IPCA+9,00000%	5.250	4.301	4.303
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1952372	100,00% DI+5,00000%	4.077	4.089	4.089
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1198360	100,00% DI+3,00000%	10.000	3.206	3.328
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780476	IPCA+11,50000%	3.968	2.722	2.722
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057217	100,00% DI+4,85000%	2.452	2.452	2.452
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625804	100,00% DI+3,25000%	2.383	2.409	2.408
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625803	100,00% DI+3,25000%	2.265	2.404	2.298
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24J4849357	100,00% DI+5,00000%	2.193	2.200	2.200
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F2830801	IPCA+9,50000%	1.860	1.821	2.087
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2085333	100,00% DI+2,50000%	2.000	1.984	1.977
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1401749	1,00% DI+3,25000%	1.606	1.631	1.630
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921734	IPCA+11,50000%	2.250	1.546	1.547
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2921596	IPCA+8,70000%	1.239	1.285	1.275
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1230828	IPCA+10,00000%	1.628	1.127	1.181
			659.715	667.341	

31/12/2024					
Emissor	Ativo	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1575688	IPCA+10,00000%	21.624	21.661	21.515
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24D3160353	100,00% DI+4,75000%	20.000	20.004	19.875
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I1189880	IPCA+7,50000%	15.074	15.303	14.790
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1225383	100,00% DI+5,00000%	13.322	13.339	13.328
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1532998	IPCA+9,50000%	10.700	11.471	11.182
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1943872	INCC-DI	9.417	9.417	9.417
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1938840	00,00% DI+3,50000%	8.854	9.277	9.277
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980305	100,00% DI+4,50000%	8.000	8.015	8.015
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921730	IPCA+7,75000%	7.500	7.652	7.203
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057166	100,00% DI+5,20000%	7.000	7.000	7.000
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2922844	IPCA+9,00000%	5.250	5.367	5.059
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1198360	100,00% DI+3,00000%	10.000	4.561	4.613
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1198359	100,00% DI+3,00000%	9.726	4.435	4.486
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	IPCA+9,50000%	5.000	4.656	4.395
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F1508169	IPCA+12,40000%	2.524	2.245	2.484
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22H2625804	100,00% DI+3,25000%	2.383	2.269	2.268
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921734	IPCA+11,50000%	2.250	2.309	2.192
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22H2625803	100,00% DI+3,25000%	2.265	2.273	2.155
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23I1230915	IPCA+11,25000%	2.468	2.215	1.991
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G1401749	1,00% DI+3,25000%	1.606	1.529	1.529
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0663573	100,00% DI+4,00000%	15.972	1.525	1.525
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F2830801	IPCA+9,50000%	1.515	1.594	1.485
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1533018	100,00% DI+6,00000%	1.300	650	650
			168.767	156.434	

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Garantia	31/12/2025
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (g), (k)	76.398
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (d), (e), (g)	66.604
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (g), (k)	53.874
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (d), (e), (g)	42.730
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	(e)	34.075
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(a), (b), (c), (e), (g)	30.106
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (c), (e), (g)	23.920
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (d), (e), (g)	21.360
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(c)	21.345
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(a), (b), (c), (e), (g)	21.122
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	20.059
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	19.551
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	19.415
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(a), (e), (h)	18.839
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(e)	17.794
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(e), (g), (k)	16.612
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	14.589
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(e)	11.215
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	10.356
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (d), (g), (h), (k)	10.283
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(a), (c), (e), (g)	9.992
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	(b), (d), (e)	9.570
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(b), (c), (g), (j)	8.510
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	7.441
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	(b), (d), (e)	7.427
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (h)	7.000
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(b), (e), (g)	6.620
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	6.583
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	(a), (e)	5.583
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (d), (g), (h), (k)	5.359
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(b), (c), (h), (j)	5.204
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(c), (e), (h)	4.404
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	(a), (e)	4.303
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(b), (e), (g), (j), (k)	4.089
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(c)	3.232
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	(b), (d), (e)	2.722
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (d), (e), (g), (h), (k)	2.452
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	2.408
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	2.298
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	(e)	2.200
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	2.087
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g)	1.977
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(b), (c), (g), (h)	1.630
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	(a), (e)	1.547
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(e)	1.275
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(b), (c), (e), (g)	1.181
		667.341

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.088.458/0001-21)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Emissor	Garantia	31/12/2024
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(b), (c), (g), (f)	21.515
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	19.875
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(a), (e), (h)	14.790
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(b), (c), (g), (h), (j)	13.328
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	11.182
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	9.417
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	9.277
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	8.015
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	(a), (e)	7.203
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (h)	7.000
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	(a), (e)	5.059
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(c)	4.613
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(c)	4.486
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(e), (g), (k)	4.395
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(b), (c), (h), (f)	2.484
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	2.268
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	(a), (e)	2.192
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	2.155
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(b), (e), (g)	1.991
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(b), (c), (g), (h)	1.529
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(b), (c), (g), (h), (j)	1.525
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	1.485
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	650
		156.434

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: HabitaSec (www.habitasec.com.br), Opea Capital (www.opeacapital.com) e True Securitizadora

Legendas

Lastrros

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.

(2) - Escritura de Superfície

(3) - CCB

(4) - Contrato de Compra e Venda
- (5) - Pulverizado

(6) - Debenture

(7) - Contrato de loci (k) - Alienação fiduciária de ações

(8) - Nota Comercial (l) - Fundo de liquidez
- (i) - Fundo de overcollateral

(j) - Fiança

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	105.163
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	19.173
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	583
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.497)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	125.091
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(51.420)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(23.034)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(16.625)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	156.434
Aporte por ativos - CRI	288.809
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	32.606
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.829
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.728
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	268.908
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(27.657)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(30.141)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(29.176)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	667.341

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2025				
Fundo	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
GLOBAL APARTAMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (a)	863.800	100,00%	128,50	111.002
RBR MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (a)	1.146.425	100,00%	96,70	110.860
RBR LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	1.155.657	17,28%	92,49	106.887
FII ELDORADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	46.377	5,89%	1.662,99	77.125
RBR PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (a)	440.683	25,45%	97,64	43.027
TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	4.192.204	8,45%	8,68	36.388
BTG PACTUAL SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	313.387	4,21%	85,15	26.685
RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (a)	297.621	9,74%	82,49	24.551
RBR DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	147.458	7,66%	115,99	17.104
RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	132.678	8,28%	97,09	12.882
JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	175.000	11,66%	68,00	11.900
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RBR DESENVOLVIMENTO IV RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	112.440	4,29%	85,32	9.593
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO SPECIAL OPPORTUNITIES RESPONSABILIDADE (*) (a)	214.035	46,43%	42,63	9.124
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO OURINVEST - RESPONSABILIDADE LIMITADA	62.532	26,50%	129,85	8.120
PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	7.163	4,96%	1.060,51	7.596
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	3.155	0,02%	2.349,00	7.411
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	72.145	0,56%	97,80	7.056
CENU - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	38.530	3,38%	98,60	3.799
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE (*)	37.736	0,96%	95,00	3.585
TERRA MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	128.779	25,58%	27,64	3.560
VIA PARQUE SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	42.429	1,52%	70,50	2.991
LOTEAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	5.116	36,94%	577,37	2.954
RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	32.312	0,71%	76,89	2.484
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	152.547	0,19%	11,08	1.690
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	104.050	2,73%	13,68	1.423
RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	16.595	0,48%	85,39	1.417
YUCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	30.000	6,09%	45,65	1.369
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	13.061	0,02%	90,54	1.183
RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	58.536	0,04%	8,35	489
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	1	0,00%	107,51	1
RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL FEEDER FOF - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	2	0,00%	94,00	1
				654.257

31/12/2024				
Fundo	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
PÁTRIA PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	4,16%	72.919	127,86	9.323
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	0,10%	78.817	90,30	7.117
TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1,84%	77.750	80,29	6.243
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	0,66%	527.780	8,99	4.745
RBR DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	2,24%	37.150	94,44	3.508
RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (a)	0,77%	20.025	85,42	1.711
PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	0,00%	26	117,93	3
				32.650

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.088.458/0001-21)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Legendas
(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).
(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
(1) Logística
(2) Participação em Shopping Centers
(3) Híbrido

GLOBAL APARTAMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Global Apartamentos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.521/0001-02, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e gerido pela FLZ Partners Gestão de Recursos Ltda.. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos voltados à aquisição, desenvolvimento e exploração de ativos imobiliários residenciais, especialmente empreendimentos e unidades do segmento de apartamentos, incluindo participações diretas ou indiretas em imóveis e projetos imobiliários residenciais. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário residencial, com foco na valorização dos ativos e na geração de renda decorrente da exploração e eventual alienação dos empreendimentos imobiliários integrantes de sua carteira.

RBR MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 43.009.610/0001-69, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela RBR Gestão de Recursos Ltda.. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos voltados à aquisição e exploração de empreendimentos imobiliários do segmento de shopping centers e ativos de varejo, incluindo participações diretas ou indiretas em imóveis e empreendimentos relacionados ao setor. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário de varejo, com foco na valorização dos ativos e na geração de renda recorrente proveniente de receitas imobiliárias, como locações e participações em resultados operacionais dos empreendimentos.

RBR LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O RBR Log - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 35.705.463/0001-33, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela RBR Gestão de Recursos Ltda.. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos voltados à aquisição e exploração de empreendimentos imobiliários do segmento logístico, incluindo galpões industriais, centros de distribuição e outros ativos voltados à armazenagem e logística. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário logístico, com foco na valorização dos ativos e na geração de renda recorrente proveniente da locação e exploração econômica dos imóveis integrantes de sua carteira.

FII ELDERADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

O FII Eldorado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 13.022.994/0001-99, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos voltados à aquisição e exploração de ativos imobiliários de natureza comercial, com foco na geração de renda recorrente proveniente da locação e exploração econômica dos imóveis integrantes de sua carteira. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário comercial, com foco na valorização dos ativos e na geração de fluxo de renda a partir das receitas imobiliárias dos empreendimentos investidos.

RBR PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O RBR Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 35.705.463/0001-33, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela RBR Gestão de Recursos Ltda.. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos voltados à aquisição e exploração de empreendimentos imobiliários corporativos, especialmente lajes e edifícios de escritórios, podendo também investir de forma direta ou indireta em ativos relacionados ao segmento corporativo. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário de escritórios, com foco na valorização dos ativos e na geração de renda recorrente proveniente de contratos de locação dos imóveis integrantes de sua carteira.

TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 26.681.472/0001-03, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e gerido pela Tellus Investimentos Ltda.. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos voltados à aquisição e exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, incluindo participações diretas ou indiretas em imóveis e sociedades detentoras de ativos imobiliários. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário comercial, com foco na valorização dos ativos e na geração de renda recorrente proveniente da locação e exploração econômica dos imóveis integrantes de sua carteira.

BTG PACTUAL SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 32.244.550/0001-70, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos voltados à aquisição e exploração de empreendimentos imobiliários do segmento de shopping centers e ativos de varejo, incluindo participações diretas ou indiretas em imóveis e sociedades detentoras de empreendimentos desse segmento. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário de varejo, com foco na valorização dos ativos e na geração de renda recorrente proveniente de receitas imobiliárias, como locações e participações nos resultados operacionais dos empreendimentos.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	54.363
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	90.746
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(98.697)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(4.531)
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs (*)	(4.393)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(439)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(4.399)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	32.650
Aporte por ativos - Cota de FII	699.620
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	13.878
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(92.613)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.860)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	1.737
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	845
Saldo em 31 de dezembro de 2025	654.257
(*) Refere-se a 35.477 cotas do VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, as quais foram recebidas em empréstimo e são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3.	

Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de Fundo de Investimento Imobiliários.

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	13.443
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(13.443)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	15.519
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(15.519)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

(c) Ações de Companhia Aberta

As ações de companhias abertas são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuía ações de companhia aberta.

Ações de companhia aberta	Quantidade de ações	Participação no capital social	31/12/2024	
			Valor da ação	Ações de companhias fechadas
ALLOS S.A. (anteriormente denominada Aliancec Sonae Shopping Centers)	432.863	0,08%	18,11	7.839
				7.839

(1) Administração de Shopping Centers

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.517
Vendas de ações de companhias abertas	(1.000)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	80
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(3.758)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	7.839
Vendas de ações de companhias abertas	(10.686)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	372
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	2.474
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.088.458/0001-21)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Juros sobre capital próprio	
Movimentação do exercício de dividendos e juros de capital próprio a receber provenientes dos investimentos em ações de companhias abertas:	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	
Juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas	52
Juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas recebidos no exercício	609
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(609)
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas	52
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas	67
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(119)
	-

(d) Letra de crédito Imobiliário

Letras de Crédito Imobiliário, são títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.São atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação fixada no momento da aquisição. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuía letra de crédito imobiliário

Composição da carteira

As aplicações em letra de crédito Imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2024					
Emissor	Ativo	Indexador e Taxa	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	LCI 24B01408261	CDI + 96,5%	4	4.365	4.365
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	LCI 24B01408077	CDI + 94,5%	10	2.724	2.724
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	LCI 24A01305278	CDI + 94%	2	2.201	2.201
				9.290	9.290

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	90.058
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(82.142)
Ajuste ao valor justo de letras de crédito imobiliários (LCIs)	2.953
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(1.579)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	9.290
Aporte por ativos - LCI	13.349
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	9.676
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(32.684)
Receita de letras de crédito imobiliários (LCIs)	755
Ajuste ao valor justo de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(183)
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(203)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

(e) Ações de companhias fechadas

31/12/2025				
Ações de companhia fechada	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Poincaré Participações Ltda	Não	24.483.414	39,63%	22.046
				22.046
31/12/2024				

Ações de companhia fechada	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Poincaré Participações Ltda	Não	35.880.000	47,84%	33.010
				33.010

O Fato Relevante publicado em 26 de dezembro de 2024 divulgou que 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\$ 33.010. Os projetos abrangem empreendimentos de alto padrão e econômicos.

A Poincaré Participações Ltda ("Sociedade") tem por objeto a participação, como quotista ou acionista, em outras sociedades, sejam essas simples ou empresariais, nacionais ou estrangeiras, sempre em sociedades com propósito de desenvolver empreendimentos imobiliários. A sede da Sociedade está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-000, podendo abrir filiais e escritórios em qualquer localidade do território nacional. O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento na companhia está avaliado pelo custo de aquisição, em virtude da recente transação.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
(Aquisição) Alienação de ações de companhias fechadas	33.010
Saldo em 31 de dezembro de 2024	33.010
(Aquisição) Alienação de ações de companhias fechadas (a)	(5.899)
Resultado em transações com ações de companhias fechadas	234
Redução de capital em companhias fechadas	(5.299)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	22.046

(a) Em 06 de fevereiro de 2026, foi assinada a 3ª alteração do contrato social da Poincaré Participações Ltda., pela qual o sócio RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada cedeu e transferiu 5.664.991 quotas integralizadas a dois novos sócios. Em decorrência dessa operação, o Fundo recebeu R\$ 5.899, gerando resultado positivo em transações com ações de companhias fechadas no montante de R\$ 234.

6. Propriedades de investimento disponíveis para venda

6.1 Descrição do empreendimento	Valor em 31/12/2025	Valor em 31/12/2024
Fração ideal de 56,52% das unidades 71, 81,91, 161 e 171 do Empreendimento Kalea Jardins, localizado no município de São Paulo, estado de SP, com área total de 1.841,70 m².	21.145	21.145
	21.145	21.145

Os imóveis são destinados a venda, assim, estão registrador pelo menor valor entre custo ou valor realizável líquido.

7. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração	31/12/2025	31/12/2024
	4.628	3.207
	4.628	3.207

A Administradora, faz jus a uma remuneração variável, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo conforme tabela abaixo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que engloba os serviços de administração, gestão e custódia, que deve ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.

Início da faixa	Final da faixa
	150.000,00
150.000,01	350.000,00
350.000,01	600.000,00
600.000,01	800.000,00
800.000,01	1.000.000,00
Acima de 1.000.000,00	-

Adicionalmente é cobrado o valor equivalente a até 0,05% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, contudo, a um mínimo de R\$5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros. ("Taxa de Escrituração").

A Taxa de Administração é calculada e paga mensalmente, até o 5o dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5o dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 15o dia útil do 1o mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance é calculada de acordo com fórmula descrita no regulamento do Fundo.

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário.

- a Gestora, de forma voluntária, renunciou ao recebimento da Taxa de Performance apurada em dezembro de 2022 (relativa ao segundo semestre de 2022)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos declarados

% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	102,67%	96,19%
--	---------	--------

9 Patrimônio Líquido

q 2 Emissão de novas cotas

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 42.600 com valor unitário de R\$ 96,00, totalizando 443.750 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 09 de junho de 2021 e encerrada em 14 de julho de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em custos de colocação de R\$ 363, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 143.694 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.436.938 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 13 de junho de 2022 e encerrada em 19 de julho de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 5.980, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 32 com valor unitário de R\$ 96,24, totalizando 331 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 24 de março de 2023 e encerrada em 13 de setembro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 52 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

O Ato do Administrador publicado em 01 de dezembro de 2023 divulgou o desdobramento das Cotas, segundo a razão de 1:10, realizado no fechamento dos mercados de 06 de dezembro de 2023.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 99.757 com valor unitário de R\$ 9,73, totalizando 10.658,469 cotas foi totalmente subscrita, sendo iniciada em 13 de março de 2024 e encerrada em 25 de março de 2024. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 539, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em 4 de novembro de 2025, por meio de Anúncio de Encerramento, o Fundo informou o encerramento da oferta pública da 5ª emissão de cotas, realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito de registro automático, protocolada na CVM em 17 de outubro de 2025 sob o nº CVM/SRE/AUT/IFI/PR/2025/310. No âmbito da oferta, foram emitidas 116.885.843 cotas, ao preço de emissão de R\$ 9,64 por cota, perfazendo montante bruto total de R\$ 1.126.778, composto da seguinte maneira: i) Aporte em dinheiro no montante de R\$ 125.000; ii) Aporte por ativos - CRI no montante de R\$ 288.809; iii) Aporte por ativos - Cota de FIJ no montante de R\$ 699.620; e iv) Aporte por ativos - LCI no montante de R\$ 13.349.

As cotas podem ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

9.4	Gastos com colocação de cotas		
		31/12/2025	31/12/2024
	Gastos com colocação de cotas	7.340	6.934
		<u>7.340</u>	<u>6.934</u>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 406 (2024 - R\$ 539) registrados na conta redutora do patrimônio líquido

9.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido			
Lucro líquido do exercício	60.900	31/12/2025	31/12/2024
Patrimônio líquido inicial	278.636		
Adições/deduções			
Cotas de investimentos integralizadas	1.126.778		99.757
Gastos com colocação de cotas	(406)		(539)
	1.126.372		99.218
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	4.33%		9.40%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	4,33%	9,40%
(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.		

11. Encargos debitados ao Fundo	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	4.628	0,83%	3.207	1,21%
Outras receitas (despesas) operacionais	289	0,05%	173	0,07%
	4.917	0,88%	3.380	1,28%
Patrimônio líquido médio do exercício/periódoo		556.467		285.435

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.088.458/0001-21)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Impostos e contribuições a recolher (*)

(*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre ganho de capital na venda de títulos de renda variável.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

14. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 7 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	54.825	-	54.825
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.224	-	1.224
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	667.341	-	667.341
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	349.179	305.078	-	654.257
Ações de companhias fechadas	22.046	-	-	22.046
Imóveis acabados	21.145	-	-	21.145
Total do ativo	392.370	1.028.468	-	1.420.838

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	11.876	-	11.876
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.521	-	1.521
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	156.434	-	156.434
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	30.939	1.711	-	32.650
Ações de companhias abertas	7.839	-	-	7.839
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	-	9.290	-	9.290
Ações de companhias fechadas	33.010	-	-	33.010
Imóveis acabados	21.145	-	-	21.145
Total do ativo	92.933	180.832	-	273.765

As demonstrações das mudanças das Operações Compromissadas, Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs e ações de companhias abertas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário), respectivamente

17. Outras informações

17.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

17.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17.3 Em 07 de maio de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

17.4 Em 28 de novembro de 2025, por meio de Fato Relevante, o Fundo informou que a Gestora decidiu, de forma voluntária e com o objetivo de melhor alinhar seus interesses aos dos cotistas, reduzir temporariamente a taxa de gestão para 0,8% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, pelo período de seis meses, abrangendo as competências de novembro de 2025 a abril de 2026, permanecendo inalteradas as demais disposições previstas no regulamento do Fundo.

17.5 Em 11 de dezembro de 2025, por meio de Fato Relevante, foi informado que a Pátria Investimentos Ltda. celebrou contrato para aquisição da totalidade das quotas da RBR Gestão de Recursos Ltda., gestora do Fundo. O fechamento da transação está sujeito ao cumprimento de condições suspensivas usuais para esse tipo de operação, sendo que, após sua conclusão, a gestão passará a integrar o time de Real Estate do Pátria Investimentos, que possui ampla estrutura e atuação no mercado imobiliário, com aproximadamente R\$ 38 bilhões sob gestão em mais de 30 fundos imobiliários.

18. Eventos subsequentes

18.1 Em 28 de janeiro de 2026, por meio de Fato Relevante, o Fundo informou a celebração de compromisso de venda da unidade autônoma nº 091, localizada no 9º pavimento da Torre 1 do empreendimento Kalea Jardins, situado na cidade de São Paulo/SP. O preço total da venda foi de R\$ 13.000, sendo que o Fundo detém 56,52% de participação no ativo, correspondendo ao valor de R\$ 7.347. O pagamento será realizado de forma parcelada, compreendendo sinal, parcelas intermediárias corrigidas pelo IPCA, parcela adicional prevista para julho de 2026 e parcela residual simbólica. Considerando o recebimento integral do preço, a operação poderá gerar ganho de capital estimado de R\$ 2.061, equivalente a uma TIR estimada de IPCA + 14% ao ano e múltiplo sobre o capital investido (MOIC) de 1,39x, em linha com a estratégia de reciclagem de ativos do Fundo.

18.2 Em 3 de fevereiro de 2026, por meio de Fato Relevante, em complemento ao comunicado de 11 de dezembro de 2025, o Fundo informou a conclusão da transação envolvendo a aquisição da RBR Gestão de Recursos Ltda. pela Pátria Investimentos Ltda.. Em decorrência da operação, a gestora passará a denominar-se Pátria Gestão de Recursos Ltda., e o Fundo passará a se chamar Pátria Plus Multiestratégia Real Estate FI, mantendo o código de negociação RBRX11, sendo negociado com o novo nome de pregão "FI RBRX PAX" a partir de 9 de fevereiro de 2026. Também foram divulgados os novos canais de comunicação e relacionamento com investidores do gestor.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *