

www.pwc.com.br

RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

***(CNPJ nº 41.088.458/0001-21)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***





Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

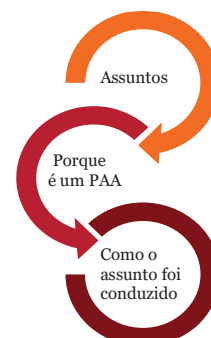
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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, 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.





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

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.3.1, 3.3.3, 5.2.a e 5.2.b)

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e certificados de recebíveis imobiliários.

A Administração precifica as cotas dos fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor de negociação de cotas em bolsa, enquanto os certificados de recebíveis imobiliários envolvem técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

A mensuração do valor dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada área de foco de auditoria devido a relevância desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários.

Para o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa, comparamos os preços utilizados pela Administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos relevantes. Com base nessa informação, analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Para o investimento em certificados de recebíveis imobiliários, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, realizamos seleção amostral e obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada, analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



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

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 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:

- 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 nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma incerteza relevante, devemos



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

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 manterem 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.

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, 29 de fevereiro de 2024

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

DocuSigned by
Signed by: MARCOS PAULO PUTINI 1766822607
CPF: 116660260-7
Signer Role: Partner
Signing Time: 29 February 2024 12:09 BRT
© ICP-Brasil. OUI: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
CNPJ: 06.960.531/0001-90
Insu: AC SERASA RFB v4

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

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)
Balancos patrimoniais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	-	0,00%	6.789	3,88%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	16.916	9,29%	-	0,00%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	105.163	57,75%	168.782	96,48%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (b)	54.363	29,86%	1.767	1,01%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	12.517	6,87%	15.853	9,06%
Negociação e intermediação de valores		678	0,37%	-	0,00%
Imposto a compensar		1	0,00%	-	0,00%
Juros sobre capital próprio a receber		-	0,00%	24	0,01%
Total do ativo		189.638	104,15%	193.216	110,45%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	1.693	0,93%	3.400	1,94%
Impostos e contribuições a recolher	11	19	0,01%	7	0,00%
Provisões e contas a pagar	16.6	1.443	0,79%	869	0,50%
Obrigações por operações compromissadas	16.4	-	0,00%	14.003	8,00%
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (b)	4.393	2,41%	-	0,00%
Total do passivo		7.548	4,15%	18.279	10,45%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	186.326	102,33%	186.294	106,49%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(6.395)	-3,51%	(6.343)	-3,63%
Lucros (prejuízos) acumulados		2.159	1,19%	(5.014)	-2,87%
Total do patrimônio líquido		182.090	100,00%	174.937	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		189.638	104,15%	193.216	110,45%

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

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)

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	21.872	14.757
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	824	125
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	2.225	(2.484)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	5.2 b)	400	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	5.2 b)	2.691	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2 b)	1.262	273
Resultado em transações com ações de companhias abertas	5.2 (c)	1.757	3.475
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	4.329	(2.732)
Despesas de operações compromissadas (CRIs)	16.4	(106)	(63)
Resultado com empréstimo de ações de companhias abertas		-	6
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas		375	51
Juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas		17	41
Despesas de IR s/ renda variável		(811)	(523)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		34.835	12.926
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		936	-
Receitas de operações compromissadas		631	1.398
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(348)	(311)
		1.219	1.087
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(2.372)	(1.312)
Taxa de performance	6 e 10	(2.437)	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(332)	(91)
		(5.141)	(1.403)
Lucro líquido do exercício		30.913	12.610
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	18.810.190	1.880.688
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,64	6,70
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,68	93,02

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

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)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		42.600	(363)	849	43.086
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	143.694	-	-	143.694
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(5.980)	-	(5.980)
Lucro líquido do exercício		-	-	12.610	12.610
Rendimentos apropriados	7	-	-	(18.473)	(18.473)
Em 31 de dezembro de 2022		186.294	(6.343)	(5.014)	174.937
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	32	-	-	32
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(52)	-	(52)
Lucro líquido do exercício		-	-	30.913	30.913
Rendimentos apropriados	7	-	-	(23.740)	(23.740)
Em 31 de dezembro de 2023		186.326	(6.395)	2.159	182.090

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

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)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de performance		(1.280)	-
Pagamento de taxa de administração		(3.026)	(512)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(332)	(91)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(351)	(304)
Caixa líquido das atividades operacionais		(4.989)	(907)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de operações compromissadas		631	1.398
Recebimento de receitas financeiras de cotas de fundo de renda fixa		936	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(82.594)	(176.399)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	122.133	40.507
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	26.085	5.803
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	22.916	14.894
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	(83.084)	(1.494)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	38.156	-
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(16.003)	(42.373)
Vendas de ações de companhias abertas	5.2 (c)	25.425	29.614
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	16.4	-	13.940
Liquidação de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	16.4	(14.109)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs		400	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas		416	68
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		71	-
IRRF sobre ganho de capital		(796)	(560)
Caixa líquido das atividades de investimento		40.583	(114.602)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	32	143.694
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	8.4	(52)	(5.980)
Rendimentos distribuídos	7	(25.447)	(17.192)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(25.467)	120.522
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		10.127	5.013
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		6.789	1.776
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		16.916	6.789

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

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 09 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, 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 objeto do Fundo é aplicar nos seguintes ativos: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (ii) quaisquer direitos reais sobre imóveis localizados no território nacional; (iii) ações, bônus de subscrição e certificados de desdobramentos, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iv) debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("SPE"); (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003; (viii) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (x) letra hipotecárias; (xi) letras de crédito imobiliário; (xii) letras imobiliárias garantidas; (xiii) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da instrução CVM 472.

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 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de fevereiro de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis 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 período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, 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, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros 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.

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 classificados como para negociação 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 a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de taxa de negociação. 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.

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

As cotas de fundos 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 de cotas são registrados em contas patrimoniais e os ganhos/perdas referentes aos empréstimos cedidos são reconhecidos no resultado.

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

3.4 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 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.

3.7 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

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, está descrita 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 associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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.

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 ativos mobiliários 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 ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's 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.

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.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. 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

4.2.2 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.

4.2.3 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.

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

	31/12/2023	31/12/2022
(a) Operações compromissadas	-	6.789
(b) Itaú Soberano RF Simples FIC FI	16.916	-
	16.916	6.789

(b) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTNB") com vencimento em 02/01/2023.

(a) Estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples FIC FI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo 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. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2023	31/12/2022
(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	105.163	168.782
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	54.363	1.767
(c) Ações de companhias abertas	12.517	15.853
	172.043	186.402

(a) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, com amortizações periódicas 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.

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

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

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1575688	(7)	A+	516	25/12/22	26/12/2025	IPCA + 10%	16.329	16.324	16.372
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467751	(1)	AA-	2	13/01/23	28/01/2026	CDIE + 2%	15.231	15.121	14.992
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1225383	(1)	BBB	1	22/07/22	26/08/2026	CDIE + 5%	13.482	13.491	13.471
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0524815	(1)	AA-	357	15/04/21	22/05/2031	CDIE + 3.5%	13.000	13.030	13.030
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L1281680	(4)	A	403	23/12/21	26/12/2024	CDIE + 3.5%	15.822	10.718	10.718
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1198360	(5)	A+	515	20/12/22	20/12/2027	CDIE + 3%	10.000	6.784	6.888
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0663573	(7)	A+	2	12/07/22	28/07/2025	CDIE + 4%	15.972	6.742	6.742
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1198359	(5)	A+	514	20/12/22	20/12/2027	CDIE + 3%	10.000	6.472	6.571
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G1401749	(7)	A+	1	24/08/22	07/08/2029	CDIE + 3.25%	6.254	6.312	6.304
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	(6)	A	1	13/12/23	15/12/2033	IPCA + 9.5%	5.000	5.031	5.058
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23I1230915	(5)	A+	3	29/09/23	16/11/2035	IPCA + 11.25%	2.468	2.472	2.525
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F1508169	(5)	A+	1	30/06/23	15/08/2035	IPCA + 12.4%	2.524	2.504	2.492
								126.082	105.001	105.163

31/12/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
Opea Securitizadora S.A.	21F0927565	(5)	A	Série 364	15/06/2021	28/06/2027	IPCA + 9%	35.121	33.348	31.628
True Securitizadora S.A.	22G1401749	(8)	A+	Série 1	24/08/2022	08/07/2029	CDIE + 3.25%	17.500	17.690	17.669
Habitasec Securitizadora S.A.	19A0625067	(6)	AA	Série 131	01/10/19	17/01/2023	CDIE + 2.5%	16.200	16.298	16.298
Opea Securitizadora S.A.	22G0663573	(8)	A+	Série 1	07/12/22	28/07/2025	CDIE + 4%	16.600	15.530	15.522
True Securitizadora S.A.	22I1423539	(5)	A+	Série 1	29/09/2022	15/09/2027	CDIE + 3%	16.400	15.872	15.498
Opea Securitizadora S.A.	21L1281680	(6)	A	Série 452	23/12/2021	26/12/2024	CDIE + 3.5%	16.000	15.077	15.076
Opea Securitizadora S.A.	22G1225383	(8)	BBB	Série 1	22/07/2022	26/08/2026	CDIE + 5%	12.500	12.518	12.494
Opea Securitizadora S.A.	20C1008009	(6)	AA-	Série 255	20/03/2020	20/03/2023	CDIE + 2.45%	13.273	11.569	11.569
True Securitizadora S.A.	22L1198359	(5)	A+	Série 1	20/12/2022	20/12/2027	CDIE + 3%	10.000	9.863	9.846
True Securitizadora S.A.	22L1198360	(5)	A+	Série 2	20/12/2022	20/12/2027	CDIE + 3%	10.000	9.863	9.846
Opea Securitizadora S.A.	22I0207382	(8)	BBB+	Série 1	09/06/22	09/12/2023	CDIE + 9%	6.000	5.634	5.634
Opea Securitizadora S.A.	21D0524815	(3)	AA-	Série 317	15/04/2021	22/05/2031	CDIE + 3.5%	5.000	5.019	5.019
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0307144	(6)	AA	Série 167	09/03/19	03/11/2025	CDIE + 4.25%	10.000	2.565	2.683
								184.594	170.846	168.782

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

Composição por tipo de lastro e devedor

31/12/2023				
Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2023
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(8)	MME 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(b), (c), (g), (j)	16.372
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(8)	Hesa 187 – Investimentos Imobiliários Ltda	(b), (c), (h)	14.992
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(6)	Patriani Incorporação 33 SPE EIRELI	(b), (c), (g), (h), (j)	13.471
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(3)	Share Artur de Azevedo Empreendimentos SPE LTDA.	(b), (e), (g)	13.030
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(6)	YUNY INCORPORADORA HOLDING S.A.	(c), (e), (j)	10.718
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(8)	MRV	(c)	6.888
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(6)	SEI Incorporação e Participações S.A.	(b), (c), (g), (h), (j)	6.742
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(6)	MRV	(c)	6.571
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(5)	TAEL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(b), (c), (g), (h)	6.304
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(5)	FGR	(e), (g), (k)	5.058
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(5)	MRV	(b), (e), (g)	2.525
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(8)	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(b), (c), (h), (j)	2.492
				105.163

31/12/2022				
Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2022
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(6)	Lote 5	(a), (b), (c), (d), (e)	31.628
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(8)	Tael Incorporações E Construções Ltda	(b), (c), (e), (g), (j), (k)	17.669
Habitasec Securitizadora S.A..	(6)	Helbor Incorporação	(k), (e), (h)	16.298
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(5)	Sei Incorporação E Participações S.A.	(b), (k), (g), (h), (e)	15.522
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(8)	Mrv Engenharia E Participações S.A.	(c), (e), (g)	15.498
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(3)	Yuny Incorporadora Holding S.A.	(c), (e)	15.076
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(6)	Patriani Incorporação 33 SPE EIRELI	(b), (k), (g), (h), (e)	12.494
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(6)	Helbor Incorporação	(b), (c), (e), (k)	11.569
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(8)	Mrv Engenharia E Participações S.A.	(c), (e), (g)	9.846
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(5)	Mrv Engenharia E Participações S.A.	(c), (e), (g)	9.846
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(8)	Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda.	(h), (j), (e), (c)	5.634
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(6)	Share Artur de A S Share Artur de A S Share Artur de Azevedo Empreendir	(b), (e), (g)	5.019
Habitasec Securitizadora S.A.	(6)	Sei Incorporação E Participações S.A.	(b), (j), (e)	2.683
				168.782

Lastros

Regime de Garantias

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.	(5) - Pulverizado	(a) - Regime fiduciário	(e) - Fundo de reserva	(i) - Fundo de overcollateral
(2) - Escritura de Superfície	(6) - Debenture	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(f) - Hipoteca	(j) - Fiança
(3) - CCB	(7) - Contrato de locação	(c) - Coobrigação	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(k) - Alienação fiduciária de ações
(4) - Contrato de Compra e Venda	(8) - Nota Comercial	(d) - Subordinação	(h) - Aval	(l) - Fundo de liquidez

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

A movimentação ocorrida no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	41.189
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	176.399
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(40.507)
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	14.757
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	125
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(14.894)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(5.803)
Ajuste a valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(2.484)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	168.782
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	82.594
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(122.133)
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	21.872
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	824
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(22.916)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(26.085)
Ajuste a valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	2.225
Saldo em 31 de dezembro de 2023	105.163

(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.

Composição da carteira

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

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(3)	9,92%	144.000	98,25	14.147
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	Não	(3)	0,49%	67.861	122,00	8.279
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(2)	1,58%	52.778	110,38	5.826
CSHG PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	Não	(4)	1,07%	18.819	282,99	5.326
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(2)	0,17%	35.477	123,83	4.393
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES (*)	Não	(4)	0,30%	39.615	103,21	4.089
XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	0,09%	28.000	108,90	3.049
TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(4)	0,54%	22.743	92,30	2.099
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - VBI LOGISTICO (*)	Não	(1)	0,12%	17.711	117,87	2.088
RBR DESEN COM I FII	Não	(3)	0,77%	20.025	103,74	2.077
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	0,10%	14.115	123,39	1.742
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(5)	0,02%	13.000	95,57	1.242
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	Não	(2)	0,00%	50	117,12	6
						54.363
31/12/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I	Não	Híbrido	0,77%	18.628	94,84	1.767
						1.767

- Legendas**
(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
(1) Logística
(2) Participação em Shopping Centers
(3) Híbrido
(4) Lajes Corporativas
(5) Títulos e Val. Mob.
(6) Outros

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	1.494
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	273
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.767
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	83.084
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	(38.834)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	2.691
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs (*)	4.393
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	1.262
Saldo em 31 de dezembro de 2023	54.363

(*) 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.

(c) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3.

31/12/2023					
Empresa	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação
Aliansce Sonae Shopping Centers	Não	(1)	471.463	0,01%	26,55
					12.517

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Empresa	31/12/2022					Total
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	
Aliansce Sonae Shopping Centers	Não	(1)	546.000	0,01%	17,01	9.287
Iguatemi S.A	Não	(1)	250.522	0,01%	18,5	4.635
Multiplan	Não	(1)	75.350	0,01%	21,9	1.650
BR Malls Participações S.A.	Não	(1)	43.000	0,01%	6,53	281
						15.853

(1) Administração de Shopping Centers

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.351
Aquisição de ações de companhias abertas	42.373
Vendas de ações de companhias abertas	(29.614)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	3.475
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(2.732)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	15.853
Aquisição de ações de companhias abertas	16.003
Vendas de ações de companhias abertas	(25.425)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	1.757
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	4.329
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.517

6. Encargos e taxa de administração

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	2.372	1.312
Taxa de performance	2.437	-
	4.809	1.312

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	Taxa
-	150.000,00	1,30%
150.000,01	350.000,00	1,29%
350.000,01	600.000,00	1,28%
600.000,01	800.000,00	1,27%
800.000,01	1.000.000,00	1,26%
Acima de 1.000.000,00	-	1,25%

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.

No Fato Relevante datado de 03 de maio de 2022 informou-se que a Gestora decidiu, de forma voluntária, renunciar ao recebimento da Taxa de Performance apurada até março de 2022 (relativa ao primeiro semestre de 2022)

No Fato Relevante de 03 de fevereiro de 2023, informou-se aos cotistas e ao mercado em geral que:
- a Gestora, condicionou voluntariamente o recebimento da sua taxa de gestão até que os cotistas do Fundo recebam R\$ 12,00 (doze reais) de rendimentos por cota no período de 12 meses contados do encerramento da Oferta.
- a Gestora, de forma voluntária, renunciou ao recebimento da Taxa de Performance apurada em dezembro de 2022 (relativa ao segundo semestre de 2022)

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período pode, a critério do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 16o dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 16o Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, observado o disposto nos itens (a) e (b), além de poder o saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral. O montante que (a) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, e (b) não seja destinado à Reserva de Contingência, pode ser, a exclusivo critério da Administradora e do Gestor e independentemente de aprovação da Assembleia Geral, investido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	30.913	12.610
Ajuste de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	1.044	137
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(2.225)	2.484
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	(1.262)	(273)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	(4.329)	2.732
Despesa com taxa de administração/performance não paga	1.157	811
Outras despesas/receitas operacionais	(787)	(28)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	24.511	18.473
Retenção de rendimentos	(771)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(771)	-
Rendimentos declarados	23.740	18.473
Rendimentos a distribuir	(1.693)	(3.400)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	3.400	2.119
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	25.447	17.192

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	1,35	9,14
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,85%	100,00%
Diferença entre a distribuição apurada e declarada	(771)	-

8. Patrimônio Líquido
8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2023		31/12/2022	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
	18.810.190	186.326	1.880.688	186.294
	18.810.190	186.326	1.880.688	186.294
		9,91		99,06

Divulgado em fato relevante de 01 de dezembro de 2023 que foi aprovado, conforme Ato do Administrador publicado nesta data o desdobramento das Cotas, segundo a razão de 1:10 (um para DÉZ), a realizar-se no fechamento dos mercados de 06 de dezembro de 2023 ("Data Base" e "Desdobramento", respectivamente), de forma que: (i) para cada cota de emissão do Fundo efetivamente detidas, conforme respectivas posições de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base serão atribuídas aos respectivos titulares, 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes; e (ii) tendo-se em vista os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, as Cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada já a partir da abertura dos mercados do dia 07 de dezembro de 2023, sendo que as Cotas decorrentes do Desdobramento serão creditas aos respectivos titulares até o dia 11 de dezembro de 2023. Esclarece-se, por fim, que previamente ao Desdobramento, o Fundo contava com 1.881.019 cotas, de modo que, após o Desdobramento, passará a contar com 18.810.190 cotas no total.

8.2. Emissão de novas cotas

Após a 1ª Emissão, a Administradora pode, após ouvidas as recomendações do Gestor, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000, para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora. O comunicado a ser enviado pela Administradora, nos termos acima, deve dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

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 gastos 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.

8.3. Amortização de cotas

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 Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos com colocação de cotas	6.395	6.343
	6.395	6.343

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$52 (2022 - R\$5.980) registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5. Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência são 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. Para constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	30.913	12.610
Patrimônio líquido inicial	174.937	43.086

Adições/deduções
Cotas de investimentos integralizadas
Gastos com colocação de cotas

32	143.694
(52)	(5.980)
(20)	137.714

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) 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.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	2.372	1,32%	1.312	1,20%
Taxa de performance	2.437	1,36%	-	0,00%
Despesas/(receitas) operacionais	332	0,18%	91	0,08%
	5.141	2,86%	1.403	1,28%
		179.462		109.506

Patrimônio líquido médio do exercício

11. 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).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/12/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições a recolher (*)	19	7
	<u>19</u>	<u>7</u>

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

12. 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.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 6 e 13.

15. 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	105.163	-	105.163
Ações de companhias abertas	12.517	-	-	12.517
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	54.363	-	-	54.363
Total do ativo	66.880	122.079	-	188.959

Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	6.789	-	6.789
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	168.782	-	168.782,00
Ações de companhias abertas	15.853	-	-	15.853
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	1.767	-	-	1.767
Total do ativo	17.620	175.571	-	193.191

As demonstrações das mudanças das Operações Compromissadas, Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's 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.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício de 2023, contratou a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024. Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.3 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.

16.4 O saldo de obrigações por operações compromissadas estava composto por operações com lastro em CRIs. A movimentação do período está apresentada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	-
Despesas de obrigações por operações compromissadas (CRIs)	63
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	13.940
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	14.003
Despesas de obrigações por operações compromissadas (CRIs)	106
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	(14.109)
Saldo em 06 de dezembro de 2023	-

16.6 Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de valores a pagar no montante de R\$ 1.443 (2022 - R\$ 869) está representado principalmente por taxa de administração e de performance.

16.7 No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve alteração no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

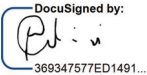
Certificate Of Completion

Envelope Id: E6A46F12312A4B87ABC811AED6F1E296		Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: DF VF RBR PLUS MULTI FII_Dezembro23.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Source Envelope:		
Document Pages: 17	Signatures: 1	Envelope Originator:
Certificate Pages: 2	Initials: 0	Jefferson Pereira
AutoNav: Enabled		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
Envelopeld Stamping: Enabled		jefferson.pereira@pwc.com
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		IP Address: 134.238.160.120

Record Tracking

Status: Original	Holder: Jefferson Pereira	Location: DocuSign
29 February 2024 19:13	jefferson.pereira@pwc.com	
Status: Original	Holder: CEDOC Brasil	Location: DocuSign
29 February 2024 20:09	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Marcos Paulo Putini		Sent: 29 February 2024 19:37
marcos.paulo@pwc.com		Viewed: 29 February 2024 20:06
Sócio		Signed: 29 February 2024 20:09
PricewaterhouseCoopers		
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	Signature Adoption: Drawn on Device	
	Using IP Address: 134.238.160.130	
Signature Provider Details:		
Signature Type: ICP Smart Card		
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5		
Signer CPF: 17668525807		
Signer Role: Partner		
Electronic Record and Signature Disclosure:		
Not Offered via DocuSign		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Jefferson Pereira	COPIED	Sent: 29 February 2024 20:09
jefferson.pereira@pwc.com		Viewed: 29 February 2024 20:09
Security Level: Email, Account Authentication (None)		Signed: 29 February 2024 20:09
Electronic Record and Signature Disclosure:		
Not Offered via DocuSign		

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	29 February 2024 19:37
Certified Delivered	Security Checked	29 February 2024 20:06
Signing Complete	Security Checked	29 February 2024 20:09
Completed	Security Checked	29 February 2024 20:09
Payment Events	Status	Timestamps