

Classe Única de Cotas  
do RBR Alpha  
Multiestratégia Real  
Estate Fundo de  
Investimento  
Imobiliário  
Responsabilidade  
Limitada

(Anteriormente denominado RBR Alpha Multiestratégia  
Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)  
(CNPJ: 27.529.279/0001-51)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.  
DTVM.)  
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

**Demonstração financeiras em  
26 de novembro de 2025  
(data de encerramento das atividades da  
Classe)**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>6</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>8</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>9</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração da

**Classe Única de Cotas do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**

**Responsabilidade Limitada**

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

São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. (“Administradora”), que compreendem as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2025 (data de início do exercício social da Classe) a 26 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades da Classe), 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, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa da Classe Única de Cotas do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada para o período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025, 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 a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Classe 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 auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase – Encerramento da Classe e a base de elaboração das demonstrações financeiras

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1, que descreve que essas demonstrações financeiras não foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional em razão da deliberação pelo encerramento da Classe e, portanto, foram elaboradas neste contexto. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Em decorrência da liquidação total da Classe em 26 de novembro de 2025, conforme descrito na nota explicativa nº 1, determinamos que não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório de auditoria.

## Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade da Classe 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 não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## 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 da 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 às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

— Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

— Concluímos 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 da Classe. 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 a Classe 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria da demonstração financeira do período 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.

São Paulo, 30 de abril de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP281835/O-2

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****CNPJ: 27.529.279/0001-51****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)**

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

	<b>Nota</b>	<b>01/01/2025 a 26/11/2025</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	<b>5.1</b>	17.377
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	<b>5.1</b>	2.073
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	<b>5.1</b>	7.926
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	<b>5.1</b>	61.651
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	<b>5.1</b>	(319.519)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	<b>5.1</b>	144.330
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	<b>5.1</b>	35.661
Ajuste a mercado de letras de créditos imobiliários - LCIs	<b>5.1</b>	(29.822)
Rendas de direitos empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		3
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>(80.320)</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de operações compromissadas		6.550
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.469)
Resultado com compromissadas - CRI		3.071
		<b>8.152</b>
<b>Despesas operacionais</b>		
Taxa de administração	<b>6 e 10</b>	(7.593)
Outras receitas operacionais		1.318
		<b>(6.275)</b>
<b>Prejuízo do período</b>		<b>(78.443)</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>8.1</b>	<b>136.807.700</b>
<b>Prejuízo por cota integralizada - R\$</b>		<b>(0,57)</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>-</b>

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

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 27.529.279/0001-51

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos subscritas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Amortização de cotas</b>	<b>Lucros/ (Prejuízos) acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>1.316.021</b>	<b>(46.278)</b>	<b>-</b>	<b>(146.305)</b>	<b>1.123.438</b>
Amortização de cotas de investimento integralizadas	<b>8.2</b>	-	-	(962.775)	-	(962.775)
Prejuízo do período		-	-	-	(78.443)	(78.443)
Rendimentos apropriados no período	<b>7</b>	-	-	-	(82.220)	(82.220)
<b>Em 26 de novembro de 2025</b>		<b>1.316.021</b>	<b>(46.278)</b>	<b>(962.775)</b>	<b>(306.968)</b>	<b>-</b>

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

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****CNPJ: 27.529.279/0001-51****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)**

Em milhares de Reais

		<b>01/01/2025 a</b>
	<b>Nota</b>	<b>26/11/2025</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Rendimentos de operações compromissadas		6.550
Rendimentos de operações compromissadas (CRI)		3.071
Pagamento de taxa de administração		(8.277)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(941)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.469)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(1.066)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	<b>5.2 (a)</b>	61.651
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	<b>5.2 (a)</b>	(192.399)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	<b>5.2 (a)</b>	3.179
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	<b>5.2 (a)</b>	287.168
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (b)</b>	(290.343)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (b)</b>	70.213
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (b)</b>	30.732
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (b)</b>	12.612
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	<b>5.2 (c)</b>	(39.602)
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	<b>5.2 (c)</b>	114.952
Empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII)		2
IRRF sobre ganho de capital		2
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>58.167</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	<b>7</b>	(97.407)
Amortização de cotas integralizadas	<b>8.3</b>	(45.223)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(142.630)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(85.529)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>		<b>85.529</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>		<b>-</b>

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

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ (27.529.279/0001-51)**

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), era administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possuía uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 24 de julho de 2017, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 12 de setembro de 2017 e iniciou suas atividades nessa mesma data.

O objeto do Fundo era aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), nos termos do § 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os "Ativos Imobiliários"): (a) certificados de recebíveis imobiliários, desde que eram objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro era dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (b) letras hipotecárias; (c) letras de crédito imobiliário; (d) letras imobiliárias garantidas; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

A gestão de riscos da Administradora tinha suas políticas aderentes às práticas de mercado e estava em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo eram detalhados na Nota 4.

Em 22 de setembro de 2025 foi divulgado o termo de apuração de procedimento de consulta formal iniciado em 21 de julho de 2025 com a deliberação do encerramento do Fundo, vinculado a aprovação de outras matérias foi realizada a amortização total com a consequente liquidação do Fundo mediante a devolução do valor patrimonial do Fundo via amortização de cotas a ser realizada por meio da partilha: i) de Cotas do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, CNPJ nº 41.088.458/0001-21 ("RBRX"); e; ii) dos recursos existentes em Caixa após o pagamento dos custos necessários ao encerramento do Fundo (Nota 15.4).

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025.

<b>RBRF11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Janeiro	5,75
Fevereiro	5,71
Março	6,14
Abril	6,53
Maio	6,73
Junho	6,71
Julho	6,32
Agosto	6,41
Setembro	6,58
Outubro (*)	6,53

(\*) Visando viabilizar o início dos procedimentos de liquidação do Fundo, 02 de outubro de 2025 foi o último dia no qual as cotas de emissão do Fundo foram negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão. Dessa forma, as negociações de Cotas do Fundo foram suspensas a partir do pregão do dia 03 de outubro de 2025, não podendo mais ser negociadas.

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras eram 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. Considerando a deliberação de liquidação do Fundo mencionada na Nota Explicativa nº 1, estas demonstrações financeiras foram preparadas com base de liquidação, em substituição ao pressuposto de continuidade operacional.

As demonstrações financeiras foram apresentadas para o período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025 sem informações comparativas, em função do evento de encerramento do Fundo descrito na Nota 1.

As demonstrações financeiras em 26 de novembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de abril 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 a apuração do 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 apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo era classificado no circulante quando: (i) se esperava realizá-lo ou se pretendia vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) era mantido principalmente para negociação; (iii) se esperava realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) era caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos eram classificados como não circulantes. Um passivo era classificado no circulante quando: (i) se esperava liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não havia direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos eram 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 dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros eram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros eram registrados ao valor justo por meio do resultado.

**III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

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

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros classificados como para negociação eram 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 era 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 era 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 era 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, eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

**3.3.1 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs**

a) Negociadas na B3 S.A. – As cotas de fundos de investimento imobiliários eram 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, independentemente dos volumes negociados.

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

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

**3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário**

Eram demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que eram calculados com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluíam taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário era reconhecida na demonstração do resultado, no período em que a referida valorização ou desvalorização tinha ocorrido.

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ (27.529.279/0001-51)**

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Provisões: saldos credores que cobriam 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 era considerada provável e cuja natureza era certa, mas cujo valor e/ou época eram incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originavam de eventos passados e cuja existência somente viria a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estavam totalmente sob o controle do Fundo. Eram reconhecidos no balanço quando, com base na opinião de assessores jurídicos e da administração, era 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 eram apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requeriam divulgação.

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

### **3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

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

### **3.7 Operações compromissadas**

As operações compromissadas eram 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 possuíam suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, era mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseavam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentavam 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, era apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício/período.

## **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 poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que poderiam comprometer a sua capacidade de pagamento, podiam 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 fossem fundamentadas, podiam 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 modificassem a ordem então vigente e influenciassem 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, poderiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) no alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderia ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não era devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, à Administradora e aos Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervinha na economia do País e ocasionalmente realizava 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 poderiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- 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 viessem a afetar esses ou outros fatores podia contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e do mercado imobiliário. Dessa maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderiam 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 estivessem vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existia o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da então vigente 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 poderia vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, 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 podia não ser alcançada em tempo razoável, o que podia 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 impacto na rentabilidade do Fundo.

#### **4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos ativos mobiliários que integravam a carteira do Fundo podia aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e dos CRIs no mercado secundário, poderiam ser adversamente afetados.

#### **4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeitava o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não contava 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 estava sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos podia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podiam 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 aplicasse recursos em empreendimentos imobiliários que tivessem como incorporador, construtor ou sócio cotista que detivesse, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitava-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 eram uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentavam volumes significativos de recursos, seus investidores podiam ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor devia observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário eram constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que podia influenciar a 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 adquirisse as Cotas do Fundo deveria estar consciente de que o investimento no Fundo consistia em investimento de longo prazo.

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

## **4.2 Gerenciamento de riscos**

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

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ (27.529.279/0001-51)**

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4.2.1 Risco de crédito**

A Administradora utilizava, no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, e por meio do acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como da supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantinha um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitorava diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados e mantinha 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 mantinha um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitorava diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados e mantinha aplicações financeiras com vencimentos diários, de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.3 Risco de mercado**

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

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

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estavam representadas por:

**5.1 De caráter imobiliário**

**(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários eram classificadas como ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado, por terem o propósito de negociação, e eram 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. Para os fundos que não possuíam cotação na B3, o Fundo contabilizava essas 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 eram aplicados.

Em 26 de novembro de 2025, o Fundo não possuía posição em Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs.

**Movimentação do período**

**Saldo em 31 de dezembro de 2024**

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	881.516
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs) (*)	192.399
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(280.153)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(3.179)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(319.519)
Aporte por ativos no RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII Responsabilidade Limitada (Nota 15.4) (**)	144.330
Amortização com entrega de ativos (Nota 15.6)	302.158
<b>Saldo em 26 de novembro de 2025</b>	<b>(917.552)</b>

(\*) Inclusive o saldo de negociação e intermediação de valores no montante de R\$ 7.015 que refere-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

(\*\*) Em 22 de setembro de 2025 foi divulgado o termo de apuração de procedimento de consulta formal iniciado em 21 de julho de 2025, com aprovação da subscrição, pelo Fundo, das cotas da 5ª emissão da classe única de cotas de responsabilidade limitada do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, CNPJ nº 41.088.458/0001-21 ("RBRX"), sendo certo que a integralização será realizada à vista, pela Classe, em moeda corrente nacional e/ou por meio da entrega de bens e direitos (equivalentes a cotas de fundos de investimento imobiliários, certificado de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário).

**Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários**

**Saldo em 31 de dezembro de 2024**

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	61.651
<b>Saldo em 26 de novembro de 2025</b>	<b>(61.651)</b>

**(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)**

Certificados de Recebíveis Imobiliários, classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado, por terem o propósito de negociação, possuam amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal e eram atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e nos fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira estavam baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considerava as taxas praticadas pelos market makers desse tipo de valor mobiliário.

Em 26 de novembro de 2025, o Fundo não possuía posição em certificado de recebíveis imobiliários (CRI).

**Movimentação do período**

**Saldo em 31 de dezembro de 2024**

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	84.647
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	290.343
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(70.213)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(30.732)
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliário (CRIs)	(12.612)
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	7.926
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	17.377
Aporte por ativos no RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII Responsabilidade Limitada (Nota 5.1 a)	2.073
<b>Saldo em 26 de novembro de 2025</b>	<b>(288.809)</b>

**(c) Letras de crédito imobiliário (LCI)**

Letras de Crédito Imobiliário eram títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneravam o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreadas por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel. Eram atualizadas mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação fixadas no momento da aquisição. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data-base estava baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora.

Em 26 de novembro de 2025, o Fundo não possuía posição em Letra de crédito imobiliário (LCI).

**Movimentação do período**

**Saldo em 31 de dezembro de 2024**

Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	82.495
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	39.602
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	(114.952)
Ajuste a mercadorias letras de créditos imobiliários - LCIs	35.661
Aporte por ativos no RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII Responsabilidade Limitada (Nota 5.1 a)	(29.822)
<b>Saldo em 26 de novembro de 2025</b>	<b>(12.984)</b>

**6. Taxa de administração e performance**

Taxa de administração

<b>26/11/2025</b>
7.593
<b>7.593</b>

A Administradora recebia por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tivessem integrado ou passassem a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia prevísse critérios de inclusão que considerassem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerassem 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"), e que deveria ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23, 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; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor, nos termos do §3º deste artigo; e (c) valor equivalente a até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo ("Taxa de Escrituração").

§1º – A Taxa de Administração era calculada mensalmente por período vencido e era paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços eram prestados.

A Administradora contratava a RBR Gestão de Recursos Ltda. como gestora do Fundo, com uma remuneração equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser paga ao Gestor.

Além da remuneração que lhe era devida nos termos do caput, o Gestor fazia jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual era apropriada mensalmente e era paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorria a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance era calculada da seguinte forma:

**VT Performance = 0,20 x { [Resultado] – [PL Base \* (1+Índice de Correção)] }**

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ (27.529.279/0001-51)**

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Índice de Correção** = Variação do IGPM/FGV + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

**PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do FUNDO utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)]

Onde:

Distribuições atualizadas =  $\sum \text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de correção mês } i)$

Onde:

**PL Contábil** = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

**Rendimento mês** =

i = Mês de referência

**M** = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

**N** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. Era vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo fosse inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025, não houve cobrança de taxa de performance.

#### 7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período era distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo) 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 tinha a destinação que lhe fosse atribuída pela Assembleia Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>26/11/2025</b>
<b>Rendimentos</b>	<b>(78.443)</b>
Prejuízo do período	(78.443)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(7.926)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(144.330)
Receita de letras de créditos imobiliários - LCLs	3.421
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(4.765)
Outras obrigações	70
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>(231.973)</b>
Reversão de rendimentos retidos	7.225
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% (*)	306.968
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>82.220</b>
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no período	15.187
<b>Rendimentos líquidos distribuídos no período</b>	<b>97.407</b>
<b>Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>0,71</b>
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	314.193

(\*) Como previsto no § 1º do Art. 21 do Regulamento do Fundo, o resultado auferido mensalmente, é distribuído aos cotistas também mensalmente. Devido a realização de distribuição mensal, ao final do semestre, o Fundo realizou a apuração de R\$ 306.968 em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no período.

#### 8. Patrimônio Líquido

##### 8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

	<b>26/11/2025</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>
	136.807.700	-
	<b>136.807.700</b>	<b>-</b>

##### 8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente à época, a Administradora ficava autorizada, desde que mediante comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que fossem observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a IX do artigo 13 do Regulamento.

(i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo era de R\$ 5.000.000 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão era fixado: (a) com base na média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (b) com base no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; ou (c) com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo; em qualquer caso, considerando-se a possibilidade de aplicação de acréscimo ou desconto. (ii) Subscrição. No ato da subscrição, o subscritor assinava o boletim de subscrição. Era admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, desde que aprovado em assembleia geral de cotistas ou por ato da Administradora que aprovasse a nova emissão de cotas do Fundo. (iii) Integralização. As cotas objeto da oferta deveriam ser integralizadas em moeda corrente nacional e à vista. (iv) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta eram negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3. (v) Amortizações e Resgate. O Fundo, por se tratar de condomínio fechado, não admitia a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, sendo admitidas amortizações nos termos do artigo 57 do Regulamento. (vi) Custos da oferta.

De acordo com o anúncio de encerramento da 6ª emissão da oferta pública de cotas, iniciada em 2 de dezembro de 2020, foi totalmente subscrito e integralizado o montante de R\$ 350.000, com valor unitário de R\$ 93,53, totalizando 3.742.115 cotas. Do total subscrito e integralizado, o montante de R\$ 213.131 foi integralizado em 18 e 30 de dezembro de 2020, com valor unitário de R\$ 93,53, correspondente a 2.278.747 cotas. Em decorrência desse processo, o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 348, registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Em 18 de janeiro de 2021, o Fundo integralizou o restante classificado como cotas a integralizar, no montante de R\$ 136.869, totalizando 3.742.115 cotas. Adicionalmente, o Fundo subscreveu e integralizou um lote adicional no montante de R\$ 70.000, correspondente a 748.423 cotas, totalizando 4.490.538 cotas da 6ª emissão. Em decorrência desse processo, o Fundo incorreu em gastos de colocação no valor de R\$ 14.272, registrados em conta redutora do patrimônio.

Não houve emissão de novas cotas no período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025..

##### 8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderia amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 26 de novembro de 2025 o Fundo realizou a amortização total das cotas conforme aprovado em consulta formal de 21 de julho de 2025, realizada por meio da entrega de ativos e caixa, como demonstrado abaixo:

Descrição	Valor Financeiro Total	Valor Financeiro por Cota
Amortização de Caixa	45.223	0,33056095
Amortização em Cotas de RBRX11	917.552	6,70687613
<b>Amortização Total</b>	<b>962.775</b>	<b>7,03743710</b>

##### 8.4 Gastos com colocação de cotas

O Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas no período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025.

##### 8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houvesse, poderia ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência eram aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes dessas aplicações capitalizavam o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência era correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso fossem utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, era procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atingisse o limite previsto.

O Fundo não constituiu reserva de contingência no período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025.

#### 9. Retorno sobre patrimônio líquido

Prejuízo do período  
Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Amortizações de cotas de investimentos integralizados

<b>26/11/2025</b>
(78.443)
1.123.438
(962.775)
(962.775)

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
CNPJ (27.529.279/0001-51)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (\*)

-48,82%

(\*) 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**

Taxa de administração

45987	
Valores	Percentual
7.593	0,66%
<b>7.593</b>	<b>0,66%</b>
<b>1.144.655</b>	

Patrimônio líquido médio do período

**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.

**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 do Fundo eram prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo era prestado pela própria Administradora.

**14. Partes relacionadas**

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

**15. Outras informações**

**15.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de novembro de 2025, contratou a KPMG 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.

**15.2** 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.

**15.3** Em 07 de maio de 2025, foi publicado o Ato da Administradora do Fundo para adaptar o Regulamento do Fundo ao que dispunha 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 abaixo:

1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, restava aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passaria 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 passaria a ser "RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada".

1.2. Instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que tratava da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento.

**15.4** Em 22 de setembro de 2025 foi divulgado o termo de apuração de procedimento de consulta formal iniciado em 21 de julho de 2025, com aprovação das seguintes matérias:

1. Aprovar a subscrição, pela Classe, das cotas da 5ª emissão da classe única de cotas de responsabilidade limitada do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, CNPJ nº 41.088.458/0001-21 ("RBRX", "Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente) que serão objeto de oferta pública de distribuição, sendo certo que a integralização será realizada à vista, pela Classe, em moeda corrente nacional e/ou por meio da entrega de bens e direitos ("Matéria 1"). A eficácia da presente ordem do dia dependerá do atendimento das seguintes condições:

1.1. A operação estará sujeita à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo e das matérias 1 e 2 da Assembleia Geral Extraordinária do RBRX, enviada para deliberação dos seus cotistas na presente data, a qual tem por objeto deliberar sobre a Oferta e alterações no regulamento ("AGE RBRX").

1.2. Sendo aprovada a Matéria 1 e as matérias 1 e 2 da AGE RBRX, estará aprovada a liquidação do Fundo e da Classe. Ressalta-se que a liquidação será realizada mediante a partilha do patrimônio da Classe entre os Cotistas, na proporção de suas cotas. Como consequência, será feita a entrega aos Cotistas do Fundo de: (i) ativos integrantes da carteira do Fundo, consistentes nas cotas de emissão do RBRX. A partir dessa amortização, os Cotistas passarão a ser cotistas do RBRX, conforme fator de proporção a ser informado em comunicado ao mercado; e (ii) caso o Fundo detenha recursos em caixa após o pagamento integral de todas as despesas e encargos eventualmente existentes, os valores remanescentes serão distribuídos aos Cotistas, com pagamento efetivo em até D+10 após a entrega dos ativos mencionados no item (i). A liquidação do Fundo, nos termos deste item, está condicionada à realização da operação prevista na Matéria 1, sendo que o fator de proporção será divulgado pela Administradora após a publicação do termo de apuração da presente Consulta Formal, por meio de comunicado ao mercado.

1.3. A aprovação da Matéria 1 poderá acarretar na interrupção temporária de negociação das cotas do Fundo, para devida operacionalização.

1.4. Determinar que o auditor independente emita parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo e da Classe.

1.5. Caso aprovada a deliberação constante deste item 1, será concedido aos Cotistas um prazo de 20 dias, para apresentarem à Administradora o custo médio de aquisição das cotas que cada Cotista detém na Classe, para fins de apuração de eventual ganho de capital pelo respectivo Cotista.

1.6. Considerando que, após a liquidação do Fundo, os Cotistas tornar-se-ão cotistas do RBRX, manifestar ciência acerca da existência, no RBRX, de aprovação de critérios de elegibilidade para aquisição de ativos conflitados, devidamente aprovados nos termos da regulamentação aplicável, no âmbito da AGE RBRX.

**15.5** Em fato relevante divulgado em 25 de setembro de 2025, a Administradora informou que:

I. Conforme Termo de Apuração divulgado no dia 22 de setembro de 2025, foi aprovada a pauta que consiste na consolidação dos ativos do Fundo no RBRX11, por meio da troca de ativos por cotas. Com a aprovação em AGE, os cotistas do Fundo receberão cotas do RBRX11 e o Fundo será liquidado ("Evento").

II. Visando viabilizar o início dos procedimentos de liquidação do Fundo, informaram que o dia 02 de outubro de 2025 será o último dia no qual as cotas do Fundo (RBRF11) poderão ser negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").

III. Os Cotistas deverão informar seus respectivos custos médios de aquisição de Cotas para o tratamento tributário.

IV. A Administradora informa que os cotistas poderão informar seu respectivo Custo Médio por meio do Portal do Investidor ("Portal").

V. Não obstante, frisa-se que o não recebimento, pela Administradora, das informações de responsabilidade dos cotistas, pode implicar no recolhimento de imposto de renda na fonte em valor superior ao que eventualmente seria devido pelos cotistas do Fundo.

**15.6** Em fato relevante divulgado em 24 de novembro de 2025, a Administradora informou que:

O montante proveniente dos recursos em caixa, descontados os custos relacionados ao encerramento do Fundo, totaliza R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por cota ("Amortização de Caixa"). Este valor será distribuído no dia 01 de dezembro de 2025, observado que:

a) O valor final que será efetivamente recebido por cada investidor irá depender do valor deduzido na fonte para pagamento do imposto devido, de acordo com cada respectivo custo médio de aquisição; e

b) Durante o processo de cálculo do imposto devido, a Administradora considerou eventuais prejuízos a compensar de cada investidor em outras transações de fundos imobiliários de mesma administração, para assim realizar as devidas deduções.

Desta forma, o valor patrimonial final a ser amortizado, e que será considerado para fins de cálculo de imposto devido por cada investidor, é de R\$ 7,03743710 por cota. Este valor considera a Amortização de Caixa e a amortização em cotas do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 41.088.458/0001-21 ("Classe Incorporadora" ou "RBRX11" e "Amortização em Cotas", respectivamente) com base no fator de proporção de 0,85437912485 de cotas do RBRX11 para cada uma cota do Fundo..

Ademais, considerando a cotação do RBRX11 no fechamento de 21/11/2025, no valor de R\$ 7,85, o valor entregue aos cotista pode ser descrito conforme tabela abaixo:

Descrição	Valor Financeiro Total	Valor Financeiro por Cota
Amortização de Caixa	45.223	0,33056095
Amortização em Cotas de RBRX11	917.552	6,70687613
<b>Amortização Total</b>	<b>962.775</b>	<b>7,03743710</b>

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

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*