

---

# ***RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário***

***(CNPJ nº 27.529.279/0001-51)  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2019  
e relatório do auditor independente***

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

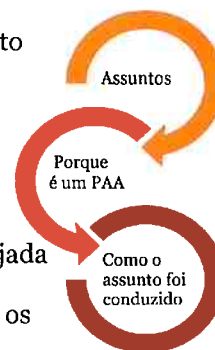
### **Base para opinião**

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 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.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior, com exceção da inclusão do PAA relacionado a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, que passou a ser aplicável neste exercício.





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

---

## Porque um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### **Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa (Notas Explicativas 3.3 e 5.2)**

A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa, foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa, independente do volume negociado.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação do valor justo da carteira de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa.

Comparamos, em base amostral, 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.

Consideramos que a mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário é razoável, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

### **Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas Explicativas 3.2 e 5.2)**

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e 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.

Adicionalmente, efetuamos, em base amostral, testes independentes de recálculo dos CRIs.



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

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

### **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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 detecta 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 às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e



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

respectivas divulgações feitas pela Administração.


- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

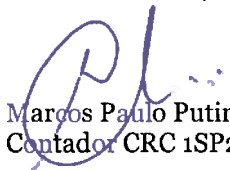
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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, constituíram 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, 13 de março de 2020

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
Marcos Paulo Putini  
Contador CRC 1SP212529/O-8

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário****(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)****Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		-	1
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	31.301	17.247
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	10.873	22.044
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs	<b>5.2</b>	471.842	135.452
Negociação e intermediação de valores	<b>16.2</b>	15.367	528
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário		-	4
Outros valores a receber		15	17
Outros créditos		1	1
		<b>529.399</b>	<b>175.294</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundos de direitos creditórios	<b>5.2</b>	2.021	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	75.176	-
		<b>77.197</b>	<b>-</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>606.596</b>	<b>175.294</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>7</b>	4.546	839
Impostos e contribuições a recolher	<b>11</b>	3.352	219
Negociação e intermediação de valores	<b>17.2</b>	63	14.339
Provisões e contas a pagar	<b>6</b>	13.950	873
		<b>21.911</b>	<b>16.270</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>21.911</b>	<b>16.270</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	528.310	161.066
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	(19.189)	(7.418)
Lucros acumulados		75.564	5.376
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>584.685</b>	<b>159.024</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>606.596</b>	<b>175.294</b>

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

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário****(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	4.000	1.183
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	419	77
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	(73)	(12)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	<b>5.2</b>	16.217	3.939
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	<b>5.2</b>	32.511	4.700
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)	<b>5.2</b>	21	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs	<b>5.2</b>	70.004	4.050
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	<b>10</b>	(6.502)	(940)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b><u>116.597</u></b>	<b><u>12.997</u></b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.130	413
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>10</b>	(471)	(88)
		<b><u>1.659</u></b>	<b><u>325</u></b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Taxa de administração - Fundo	<b>6 e 10</b>	(3.850)	(1.056)
Taxa de performance	<b>6 e 10</b>	(14.092)	(713)
Outras despesas operacionais	<b>10</b>	(241)	(88)
		<b><u>(18.183)</u></b>	<b><u>(1.857)</u></b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b><u>100.073</u></b>	<b><u>11.465</u></b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<b><u>5.258.752</u></b>	<b><u>1.623.931</u></b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b><u>19,03</u></b>	<b><u>7,06</u></b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b><u>111,18</u></b>	<b><u>97,93</u></b>

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

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

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>80.999</b>	<b>(3.565)</b>	<b>1.281</b>	<b>78.715</b>
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	80.067	-	-	80.067
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(3.853)	-	(3.853)
Lucro líquido do exercício		-	-	11.465	11.465
Rendimentos apropriados no exercício	7	-	-	(7.370)	(7.370)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>161.066</b>	<b>(7.418)</b>	<b>5.376</b>	<b>159.024</b>
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	367.244	-	-	367.244
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(11.771)	-	(11.771)
Lucro líquido do exercício		-	-	100.073	100.073
Rendimentos apropriados no exercício	7	-	-	(29.885)	(29.885)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>528.310</b>	<b>(19.189)</b>	<b>75.564</b>	<b>584.685</b>

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



# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento de despesas de IRPJ de cotas de FIs	(3.381)	(736)
Pagamento de taxa performance	(1.882)	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(3.458)	(986)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	236	(95)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(471)	(88)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(8.956)</u></b>	<b><u>(1.905)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	2.130	413
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	16.221	3.935
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIs	(545.269)	(43.394)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIs	282.279	-
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(89.699)	(15.072)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	20.794	-
Recebimento de juros - CRIs	3.736	-
Recebimento de amortização e correção monetária - CRIs	5.091	-
Lucro na negociação de CRIs	419	77
Aquisição de cotas de fundos de direitos creditórios	(2.000)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(306.298)</u></b>	<b><u>(54.041)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	367.244	80.067
Gastos com colocação de cotas	(11.771)	(3.852)
Rendimentos distribuídos	(26.178)	(6.833)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	12	-
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>329.307</u></b>	<b><u>69.382</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>14.053</b>	<b>13.436</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>17.248</b>	<b>3.812</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b><u>31.301</u></b>	<b><u>17.248</u></b>

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

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 24 de julho de 2017, 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 12 de setembro de 2017 e iniciou suas atividades nessa mesma data.

O objeto do Fundo é 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 tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido 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 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 possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

<b>RBRF11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Janeiro	102,75
Fevereiro	101,69
Março	100,60
Abril	102,35
Mai	106,41
Junho	102,40
Julho	106,00
Agosto	106,40
Setembro	105,10
Outubro	104,99
Novembro	109,59
Dezembro	130,75

**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 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 13 de março de 2020.

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

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

**I. Data de reconhecimento**

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

**II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

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

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

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

**IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros 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**

**Aplicações financeiras de natureza imobiliária (cotas de fundos imobiliários e fundos de direitos creditórios)**

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, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários e direitos creditórios 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.

**3.4 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.

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 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:

1) 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".

### 3.8 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:

- 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 venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

#### 4.1.4 Riscos jurídicos

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

#### 4.1.5 Risco de mercado

O valor dos 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, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### 4.1.7 Risco tributário

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

#### 4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4.2 Gerenciamento de riscos**

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

**4.2.1 Risco de crédito**

A administradora utiliza 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 – 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**

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI  
 (b) Cotas do Itaú VIP DI  
 (c) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI REF

	31/12/2019	31/12/2018
	31.241	17.247
	17	-
	43	-
	<b>31.301</b>	<b>17.247</b>

(a) Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, 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.

(b) Está composta por cotas do Itaú VIP DI, 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, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. 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.

(c) Está composta por cotas do BTG Pactual Yield DI FI REF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI FI REF é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, operações com swap e mercado futuro.

**5.2 De caráter imobiliário**

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's  
 (b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs  
 (c) Cotas de FIDC

	31/12/2019	31/12/2018
	471.842	135.452
	86.049	22.044
	2.021	-
	<b>559.912</b>	<b>157.496</b>

- Circulante  
 Não circulante

	482.715	157.496
	77.197	-

**(a) 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, independente do volume de cotas negociado 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:

31/12/2019

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota/valor patrimonial	Total
Barigui Rendimentos Imobiliários FII (a)	Não	(4)	325.913	14,59%	109,90	35.817
FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**)	Não	(1)	345.429	1,51%	117,70	40.656
FII BTG Pactual Crédito Imobiliário (*) (**)	Não	(4)	274.909	9,13%	104,95	28.852
FII Green Towers (a)	Não	(1)	190.126	1,58%	116,99	22.243
Hedge Brasil Shoppings FII (a)	Não	(2)	17.057	0,17%	299,99	5.117
JS Real Estate Multigestão FII (a)	Não	(1)/(4)	10	0,00%	122,80	1
FII VBI Logístico (*) (a)	Não	(3)	1.028	0,01%	134,10	138
SDI Properties FII (a)	Não	(5)	350.000	9,68%	111,60	39.060
Vinci Shopping Centers FII (a)	Não	(2)	42.711	0,41%	139,70	5.967
XP Hotéis FII (a)	Não	(3)	15.000	0,40%	120,00	1.800
XP Logística FII (a)	Não	(3)	2.190	0,01%	152,50	334
Vinci Logística FII (a)	Não	(3)	5.523	0,13%	151,00	834
FII BB Votorantim Cidade Jardim Continental Tower (a)	Não	(1)	2.069	0,08%	67,50	140
Banestes Recebíveis Imobiliários FII (a)	Não	(4)	42.472	1,70%	125,38	5.325
FII BTG Pactual Shoppings (*) (**)	Não	(2)	343.400	7,98%	118,85	40.812
Castello Branco Office Park FII (a)	Não	(1)	4.279	0,30%	95,00	407
FII VBI CRI (a)	Não	(4)	280.489	18,37%	104,50	29.311
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I FII (a)	Não	(4)	37.500	15,63%	100,09	3.753
FII VBI FL 4440 (*) (a)	Não	(1)	337.613	15,70%	154,50	52.160
Via Parque Shopping FII (a)	Não	(2)	86.400	3,09%	215,10	18.585
Habitat II FII (a)	Não	(4)	688	0,03%	121,50	84
CSHG Prime Offices FII (a)	Não	(1)	231	0,01%	223,15	52
CSHG Renda Urbana FII (a)	Não	(3)	393	0,00%	133,93	53
HSI Malls FII (a)	Não	(2)	4.108	0,06%	126,40	519
JPP Allocation Mogno FII (a)	Não	(4)	10.000	1,98%	114,99	1.150
Kinea Rendimentos Imobiliários FII (a)	Não	(4)	1.990	0,01%	105,75	210
Malls Brasil Plural FII (a)	Não	(2)	3.261	0,04%	125,90	411
FII Mogno Fundo de Fundos (*) (a)	Não	(4)	39.604	0,50%	127,94	5.067
FII Torre Norte (*) (a)	Não	(1)	55.039	1,40%	226,00	12.439
FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários (a)	Não	(4)	4.415	0,06%	108,00	477
Fator Verita FII (a)	Não	(4)	220	0,00%	143,00	31
FII Votorantim Logística (a)	Não	(3)	171.020	8,09%	117,99	20.179
XP Malls FII (*) (a)	Não	(2)	226.697	1,25%	137,00	31.057
FII Keycash (b)	Sim	(3)	58.931	94,50%	108,05	6.367
Rio Bravo Renda Varejo FII (a)	Não	(3)	108.153	1,89%	169,00	18.278
Rio Bravo Renda Corporativa FII (a)	Não	(1)	116.326	0,30%	270,01	31.409
Brazil Real Estate Victory Fund I FII (b)	Não	(1)	117.136	23,43%	108,82	12.747
						<b>471.842</b>

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

31/12/2018

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota/valor patrimonial	Total
FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**) (a)	Não	(1)	148.445	0,77%	103,41	15.351
Castelo Branco Office Park FII (a)	Não	(3)	62.630	4,38%	73,61	4.610
FII VBI FL4440 (*) (a)	Não	(1)	129.497	6,02%	124,50	16.122
Hedge Brasil Shopping FII (a)	Não	(2)	11.568	0,22%	238,00	2.753
Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - FII (a)	Não	(4)	10.273	1,25%	104,66	1.075
FII BTG Pactual Fundo de CRI (*) (**) (a)	Não	(4)	72.000	4,93%	100,54	7.239
FII Habitat I (a)	Não	(4)	67	5,80%	1.110,00	74
FII Hedge FOF (a)	Não	(4)	2.132	0,18%	92,50	197
CSHG Logística FII (a)	Não	(3)	88.667	1,13%	140,00	12.414
CSHG Real State FII (a)	Não	(1)	50.443	0,68%	149,35	7.534
CSHG Renda Urbana FII (a)	Não	(1)	70.811	4,72%	104,90	7.428
JS Real Estate Multigestão FII (a)	Não	(1)	62.084	0,77%	101,00	6.270
FII Kinea (a)	Não	(4)	30.000	0,09%	146,22	4.387
FII Mogno Fundo de Fundos (*) (a)	Não	(4)	5.112	0,42%	92,81	474
Ourinvest JPP FII (a)	Não	(4)	33.631	4,67%	102,84	3.459
FII Parque D. Pedro Shopping Center (*) (a)	Não	(2)	136	0,06%	3.000,00	408
FII SDI Rio Bravo Renda Logística (a)	Não	(3)	13.477	0,39%	106,00	1.320
FII Torre Norte (*) (a)	Não	(1)	49.105	1,25%	175,00	8.593
Vinci Logística FII (a)	Não	(3)	75.000	11,50%	100,00	7.500
Vinci Shopping Centers FII (a)	Não	(2)	70.302	0,86%	108,00	7.593
XP Hotéis FII (a)	Não	(3)	15.000	0,03%	100,00	1.500
XP Industrial FII (a)	Não	(3)	977	0,06%	112,50	110
Valora RE III FII (a)	Não	(4)	9.643	2,40%	100,00	1.501
Kinea Rendimentos Imobiliários FII (a)	Não	(4)	36.794	0,11%	105,98	3.899
FII TB Office (*) (a)	Não	(1)	7.908	0,08%	81,00	641
FII Barigui (b)	Não	(4)	120.000	39,34%	100,00	12.000
JPP Allocation Mogno FII (b)	Não	(4)	10.000	12,49%	100,00	1.000
						<b>135.452</b>

**Legendas**

(\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(\*\*) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

(1) Imóveis comerciais para renda

(2) Participação em Shopping Centers

(3) Imóveis para renda referentes a Galpões, Flats, Hospitais, Lojas Comerciais etc.

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(5) Imóveis industriais

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

(b) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial para os Fundos que não possuem as suas cotas negociadas na B3.

**Movimentação do exercício**

**Saldo em 31 de dezembro de 2017**

Aquisição de cotas de fundos imobiliários 67.278

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII 59.424

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII 4.700

Saldo em 31 de dezembro de 2018 4.050

Aquisição de cotas de fundos imobiliários 135.452

Venda de cotas de fundos imobiliários 516.154

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (282.279)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII 32.511

Saldo em 31 de dezembro de 2019 70.004

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs) 471.842

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela CIBRASEC, True Securitizadora, RB Capital Companhia de Securitização, HABITASEC Securitizadora, ISEC Securitizadora, Nova Securitização e Forte Securitizadora, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

**Composição da carteira**

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

31/12/2019

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
CIBRASEC	17I0152208	(1)	-	SR - 290	25/09/2017	28/04/2028	IGPM - 10,00%	1.012	711	694
Habitasec Securitizadora S.A.	17J0158695	(2)	-	SR - 97	26/10/2017	26/10/2021	CDI - 3,50%	1.500	900	900
Habitasec Securitizadora S.A.	18C0693219	(2)	-	SR - 107	02/03/2018	25/02/2022	CDIE - 6,00%	1.900	483	483
Isec Securitizadora S.A.	18D0788427	(3)	A+	SR - 17	20/04/2018	20/10/2028	IPCA - 8,50%	200	1.841	1.897
True Securitizadora S.A.	18G0817265	(3)	-	SR - 159	16/07/2018	16/03/2026	IGPM - 10,50%	94	1.046	1.050
True Securitizadora S.A.	18H0860172	(1)	AA-	SR - 145	22/08/2018	24/05/2023	IGPM - 9,50%	80	536	536
True Securitizadora S.A.	18I0295172	(1)	-	SR - 172	28/09/2018	28/10/2032	IPCA - 9,50%	947	866	865
True Securitizadora S.A.	18L1128176	(1)	-	SR - 176	03/12/2018	05/12/2024	CDIE 7,44%	3.500	3.528	3.528
Habitasec Securitizadora S.A.	19A0625067	(2)	-	SR - 131	10/01/2019	17/01/2023	CDI - 2,50%	1.700	1.704	1.704
Nova Securitização S.A.	19B0177968	(2)	-	SR - 31	15/02/2019	15/02/2029	CDI - 1,70%	525	492	492
Forte Securitizadora S.A.	19D0516262	(1)	-	SR - 206	01/04/2019	20/04/2024	IPCA - 11,00%	3.000	2.402	2.402
Habitasec Securitizadora S.A.	19D1328051	(3)	-	SR - 143	30/04/2019	07/05/2031	IPCA - 6,45%	10.150	10.229	10.229
ISEC Securitizadora S.A.	19E0299199	(3)	-	SR - 32	06/05/2019	10/05/2030	IPCA - 7,00%	1.012	9.877	9.749
Habitasec Securitizadora S.A.	19E0321997	(2)	-	SR - 145	23/05/2019	15/05/2023	CDI - 5,00%	2.750	2.056	2.056
Forte Securitizadora S.A.	19H0167424	(1)	-	SR - 274	08/08/2019	20/05/2025	IGPM - 10,00%	6.000	5.685	5.685
Habitasec Securitizadora S.A.	19H0181704	(2)	-	SR - 154	09/08/2019	11/08/2023	CDI - 5,00%	3.800	3.592	3.592
Habitasec Securitizadora S.A.	19H0181944	(2)	-	Sub - 155	09/08/2019	11/08/2023	CDI - 8,50%	3.200	2.924	2.924
True Securitizadora S.A.	19H0221304	(3)	-	SR - 163	16/08/2019	23/07/2031	IPCA - 7,00%	71	7.180	7.180
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0307144	(2)	-	SR - 167	03/09/2019	11/03/2022	CDI - 2,50%	10.000	10.036	10.036
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	19L0907949	(3)	-	SR - 239	20/12/2019	15/12/2034	IGPM - 4,75%	20.000	20.047	20.047
<b>Total</b>								<b>71.441</b>	<b>86.135</b>	<b>86.049</b>

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

31/12/2018

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
CIBRASEC	1710152208	(1)	-	SR - 290	25/09/2017	28/04/2028	IGPM - 10,00%	1.012	873	873
Habitasec Securitizadora S.A.	18C0693219	(2)	-	-	02/03/2018	25/02/2022	CDIE - 6,00%	1.900	1.302	1.302
True Securitizadora S.A.	18H0860172	(1)	AA-	-	22/08/2018	24/05/2023	IGPM - 9,50%	80	986	986
Isec Securitizadora S.A.	18D0788427	(3)	A+	-	20/04/2018	20/10/2028	IPCA - 8,50%	200	1.986	1.923
Barigui Securitizadora S.A.	17K0150400	(3)	-	-	17/11/2017	20/01/2027	IPCA - 5,45%	108	979	984
Habitasec Securitizadora S.A.	18E0913223	(2)	-	-	24/05/2018	17/05/2022	CDIE - 1,70%	1.000	919	919
True Securitizadora S.A.	18G0817265	(3)	-	-	16/07/2018	16/03/2026	IGPM - 10,50%	94	1.052	1.058
True Securitizadora S.A.	18I0295172	(1)	-	-	28/09/2018	28/10/2032	IPCA - 9,50%	947	991	991
True Securitizadora S.A.	18F0668321	(3)	AA	-	13/06/2018	15/12/2027	IPCA - 7,38%	3.300	3.283	3.313
True Securitizadora S.A.	18L1128176	(1)	-	-	03/12/2018	05/12/2024	CDIE 7,44%	3.500	3.514	3.513
Forte Securitizadora S.A.	18L1168429	(3)	-	-	20/12/2018	20/12/2028	IPCA - 6,75%	3.500	3.519	3.537
Isec Securitizadora	17B0048606	(1)	-	SR - 32	06/02/2017	20/09/2025	IPCA - 10,00%	11	1.336	1.330
Habitasec Securities	17J0158695	(2)	-	SR - 97	26/10/2017	26/10/2021	CDI - 3,50%	1.500	1.315	1.315
<b>Total</b>								<b>17.152</b>	<b>22.055</b>	<b>22.044</b>

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: CIBRASEC (www.cibrasec.com.br), RB Capital (www.rbcapital.com.br), Isec Securitizadora (www.isecsecuritizadora.com.br), True Securitizadora (apicesec.com.br), Nova Securitização (www.novasecuritizadoraocps.com.br), Forte Securitizadora (fortesec.com.br) e Habitasec Securities (www.habitasec.com.br).

**Legendas**

- (1) - Pulverizado  
(2) - CCB  
(3) - Locação

**Composição por tipo de devedor**

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2019	31/12/2018
CIBRASEC	Grupo Cem Participação S.A.	(a), (b), (c), (e), (j), (g)	694	873
Habitasec Securities	Nova Colorado S.A.	(a), (b), (d), (e), (i), (g)	-	1.315
Isec Securitizadora	Construtora Ditolvo Ltda.	(a), (b), (g)	900	1.330
Habitasec Securitizadora S.A.	Rovic	(a), (b), (g)	483	1.302
Ápice Securitizadora Imobiliária	Buriti	(a), (b), (c), (g), (j), (d)	536	986
Isec Securitizadora S.A.	Rio Ave	(a), (b), (e), (g), (h)	1.897	1.923
Barigui Securitizadora S.A.	BRF	(a), (b), (g)	-	984
Habitasec Securitizadora S.A.	Helbor	(a), (b), (e), (d), (j)	-	919
Ápice Securitizadora Imobiliária	We Work	(a), (b), (e), (g), (i)	1.050	1.058
Ápice Securitizadora Imobiliária	Longtude	(a), (b), (e), (g), (i), (j), (d), (c)	865	991
Ápice Securitizadora Imobiliária	Atento	(a), (b)	-	3.313
Ápice Securitizadora Imobiliária	Guerini	(a), (b), (e), (g), (h), (i), (j)	3.528	3.513
Forte Securitizadora S.A.	Só Marcas	(a), (b), (g), (h), (i), (j)	-	3.537
Habitasec Securitizadora S.A.	Helbor	(a), (b), (j)	1.704	-
Nova Securitização S.A.	RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a), (h), (g)	492	-
Forte Securitizadora S.A.	Gramado	(a), (b), (e), (g), (i), (j), (d), ©	2.402	-
Habitasec Securitizadora S.A.	SDI	(a), (b), (e), (g), (h), (k)	10.229	-
Isec Securitizadora	Patrifarm	(a), (b), (e), (g), (h), (j), (k)	9.749	-
Habitasec Securitizadora S.A.	Costa Hirota	(a), (b), (e)	2.056	-
Forte Securitizadora S.A.	Alta Vista	(a), (b), (e), (g), (j), (C)	5.685	-
Habitasec Securitizadora S.A.	Pernambuco Construtora Empreendimentos LTDA	(a), (b), (e), (g), (j), (d)	3.592	-
Habitasec Securitizadora S.A.	Pernambuco Construtora Empreendimentos LTDA	(a), (b), (e), (g), (j), (d)	2.924	-
Ápice Securitizadora Imobiliária	JFL	(a), (b), (g)	7.180	-
Habitasec Securitizadora S.A.	Setin	(a), (b), (j)	10.036	-
RB Capital	GreenTowers	(a), (b), (j)	20.047	-
			<b>86.049</b>	<b>22.044</b>

**Regime de Garantias**

- (a) - Regime fiduciário  
(b) - Alienação fiduciária do imóvel  
(c) - Coobrigação  
(d) - Subordinação  
(e) - Fundo de reserva  
(f) - Contratos de financiamento  
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis  
(h) - Aval  
(i) - Fundo de overcollateral  
(j) - Fiança  
(k) - Alienação fiduciária de ações  
(l) - Fundo de liquidez  
(m) - Fundo de despesa  
(n) - Patrimônio Separado

**Movimentação do exercício**

A movimentação ocorrida na conta de CRI's no exercício está descrita a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>5.801</b>
Rendimentos de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.183
Lucro em transações com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	77
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliário	(12)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	14.995
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>22.044</b>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	89.699
Rendimentos de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.000
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(20.794)
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliário	(73)
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliário (CRI)	(3.736)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(5.091)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>86.049</b>

**(c) Cotas de FIDC**

Cotas do FIDC Tourmalet IV - Financiamento Imobiliário	31/12/2019	31/12/2018
	2.021	-
	<b>2.021</b>	-

Está composto por cotas do FIDC Tourmalet IV - Financiamento Imobiliário, que é administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A. e gerido pela G5 Administradora de Recursos LTDA. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas de acordo com a aquisição de direitos creditórios elegíveis e/ou ativos financeiros. Os direitos creditórios consistem em direitos creditórios performados oriundos de operações de compra e venda de unidades imobiliárias autônomas com alienação fiduciária em garantia. Em 31 de dezembro de 2019, 53% do portfólio de direitos creditórios possuíam coobrigação pelo cedente.

**6 Encargos e taxa de administração**

	31/12/2019	31/12/2018
(a) Taxa de administração	3.850	1.056
(b) Taxa de performance	14.092	713
	<b>17.942</b>	<b>1.769</b>

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A Administradora recebe 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 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") e que deverá 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, calculada 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 será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A administradora contrata 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, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, a ser pago ao GESTOR.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e 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 ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

**VT Performance** =  $0,20 \times \{ [\text{Resultado}] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Índice de Correção})] \}$

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

**Índice de Correção** = Variação do IGP/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 =  $[(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$

Onde:

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

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. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

## 7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui 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 num determinado período é 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 terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício	100.073	11.465
Ajuste a valor justo com CRIs	73	12
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FIs	(70.004)	(4.050)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(234)	(48)
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FIDC	(21)	-
Outras obrigações	(2)	(9)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>29.885</b>	<b>7.370</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>29.885</b>	<b>7.370</b>
Rendimentos a distribuir	(4.546)	(839)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	839	302
<b>Rendimentos líquidos distribuídos no exercício</b>	<b>26.178</b>	<b>6.833</b>
<b>Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>4,98</b>	<b>4,21</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

## 8 Patrimônio Líquido

### 8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2019		31/12/2018	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	5.258.752	528.310	1.623.931	161.066
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>5.258.752</b>	<b>528.310</b>	<b>1.623.931</b>	<b>161.066</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>100,46</b>		<b>99,18</b>

### 8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Administradora fica autorizada, desde que mediante a 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 observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a IX do artigo 13 deste Regulamento. (i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do FUNDO será de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base a média do preço de fechamento das cotas do FUNDO no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do FUNDO sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta. (ii) Lote Suplementar e Lote Adicional. Se assim aprovado pela ADMINISTRADORA no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas objeto da oferta ("Lote Suplementar"), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da ADMINISTRADORA, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo GESTOR ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 191.910.253,05 com valor unitário de R\$ 99,27, totalizando 1.933.215 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 10 de abril de 2019 e encerrada em 27 de maio de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 6.501, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 175.333.482,24 com valor unitário de R\$ 103,04, totalizando 1.701.606 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 13 de agosto de 2019 e encerrada em 02 de setembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 5.270, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

### 8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve amortização de cotas.

### 8.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos no valor de R\$ 11.771 e, no exercício anterior, no valor de R\$ 3.853, registrado na conta redutora do patrimônio líquido.

**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**8.5 Reserva de contingência**

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**9 Retorno sobre patrimônio líquido**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Lucro líquido do exercício	100.073	11.465
Patrimônio líquido inicial	159.024	78.715
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	367.244	80.067
Gastos com colocação de cotas	(11.771)	(3.853)
	<b>355.473</b>	<b>76.214</b>
	<b>19,45%</b>	<b>7,40%</b>

**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**

	<b>31/12/2019</b>		<b>31/12/2018</b>	
	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.502	1,76%	940	1,03%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	471	0,13%	88	0,10%
Despesas de taxa de performance	14.092	3,81%	713	0,78%
Taxa de administração - Fundo	3.850	1,04%	1056	1,15%
Outras despesas operacionais	241	0,07%	88	0,10%
	<b>25.156</b>	<b>6,81%</b>	<b>2.885</b>	<b>3,16%</b>
		<b>369.993</b>		<b>91.447</b>

**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, artigo 40 da IN 1.585.

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Impostos e contribuições a recolher (*)	15	3
Impostos e contribuições a recolher (**)	3.337	216
	<b>3.352</b>	<b>219</b>

(\*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

(\*\*) Referem-se a imposto de renda sobre ganho na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

**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 são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

**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 40 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	<b>31/12/2019</b>			Total
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa		31.301	-	31.301
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	86.049	-	86.049
Cotas de fundo de direitos creditórios	-	-	2.021	2.021
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (a)	-	-	452.728	452.728
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (b)	19.114	-	-	19.114
<b>Total do ativo</b>	<b>19.114</b>	<b>117.350</b>	<b>454.749</b>	<b>591.213</b>

Ativos	<b>31/12/2018</b>			Total
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	17.247	-	-	17.247
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	22.044	-	22.044
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (a)	-	-	14.668	14.668
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (b)	120.784	-	-	120.784
<b>Total do ativo</b>	<b>138.031</b>	<b>22.044</b>	<b>14.668</b>	<b>174.743</b>

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial para os Fundos que não possuem as suas cotas negociadas na B3.

(b) Avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

A demonstração das mudanças no valor justo das aplicações financeiras estão demonstradas na Nota 5 (Aplicações financeiras).

**16 Outras informações**

**16.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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** Negociação e intermediação de valores no total de R\$ 15.367 e R\$ 63 (2018 - R\$ 528 e R\$ 14.339), referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).



**RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 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** Em 05 de dezembro de 2019, foram aprovadas as seguintes alterações no regulamento: (a) autorização para a aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários em situações nas quais o Gestor encontre-se em situação de potencial conflito de interesses conforme alterada, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que limitadas à aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de fundos de investimento geridos pelo GESTOR e/ou pessoas ligadas ao GESTOR, desde que, no mercado secundário, a transação seja realizada em bolsa de valores, a valor de mercado, e, no mercado primário, nos termos previstos na instrumentos da oferta do respectivo fundo; (b) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do FUNDO será de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base a média do preço de fechamento das cotas do FUNDO no mercado secundário. (c) O FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) em Ativos Imobiliários, inclusive Cotas de Fil." (d) Alteração da denominação do FUNDO para RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e, por consequência, a redação Art. 1º do Regulamento: "Art. 1º - O RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis." e (e) O GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance."
- 17** **Eventos subsequentes**
- 17.1** O RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário, divulgou em 23 de janeiro de 2020, informando aos cotistas e ao mercado em geral que o Administrador por ato particular realizado em 13 de dezembro de 2019 e devidamente registrado, em 17 de janeiro de 2020, no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1030809 ("Ato do Administrador"), deliberou aprovar, (i) a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo ("5ª Emissão"), no montante de, no mínimo, 468.034 (quatrocentas e sessenta e oito mil e trinta e quatro) e, no máximo, 3.276.234 (três milhões, duzentas e setenta e seis mil, duzentas e trinta e quatro) cotas ("Novas Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 106,83 (cento e seis reais e oitenta e três centavos) cada Nova Cota ("Preço de Emissão Unitário"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definição abaixo) totalizando, R\$ 350.000.078,22 (trezentos e cinquenta milhões, setenta e oito reais e vinte e dois centavos), e no mínimo, R\$ 50.000.072,22 (cinquenta milhões, setenta e dois reais e vinte e dois centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lotes adicional de Novas Cotas, na forma da regulamentação aplicável, (ii) a oferta pública das Novas Cotas, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), do regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), e (iii) a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., ("Coordenador Líder"), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

**Cristiano Ferreira Vieira**  
**Contador**  
**CRC: SP- 243.293/O-8**

**Allan Hadid**  
**Diretor**  
**CPF: 071.913.047-66**

\* \* \*