

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	27.529.279/0001-51
Data de Funcionamento:	14/09/2017	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBRFCTF003	Quantidade de cotas emitidas:	6.685.266,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3441
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	sh-contato- fundoimobiliario@btgpactual.com
Competência:	2/2020	Data de Encerramento do Trimestre:	30/06/2020
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Sim		

1.	Informações por tipo de ativo
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis

1.1.1	Terrenos
	Não possui informação apresentada.
1.1.2	Imóveis
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis
	Não possui informação apresentada.
1.2	Ativos financeiros

1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)
	Banestes Recebíveis Imobiliários	22.219.335/0001-38	49.873,00	4.474.717,35
	Barigui Rendimento Imobiliários I	29.267.567/0001-00	266.660,00	26.007.349,80
	BB Votorantim Cidade Jardim Continental Tower	10.347.985/0001-80	2.069,00	120.043,31
	BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I	26.195.121/0001-20	167.811,00	18.459.210,00
	BTG Pactual Corporate Office	08.924.783/0001-01	427.157,00	35.064.631,15
	BTG Pactual Crédito Imobiliário	29.787.928/0001-40	277.470,00	24.741.999,90
	BTG Pactual Shoppings	33.046.142/0001-49	343.400,00	32.581.792,00
	Castello Branco Office Park	17.144.039/0001-85	4.279,00	320.925,00
	CSHG Prime Offices	11.260.134/0001-68	19.322,00	3.980.332,00
	CSHG Real Estate	09.072.017/0001-29	109.358,00	16.447.443,20
	CSHG Renda Urbana	29.641.226/0001-53	486,00	62.208,00
	Edifício Galeria	15.333.306/0001-37	13.262,00	458.997,82
	Edifício Ourinvest	06.175.262/0001-73	11.476,00	2.992.940,80
	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I FII	33.884.145/0001-51	37.500,00	3.751.125,00
	Habitat II FII	30.578.417/0001-05	1.097,00	110.369,17
	Hedge Brasil Shopping	08.431.747/0001-06	17.057,00	3.658.726,50
	Hedge Top FOFII 3	18.307.582/0001-19	78,00	8.332,74
	HSI Mall	32.892.018/0001-31	15.904,00	1.415.456,00
	Iridium Recebíveis Imobiliários	28.830.325/0001-10	200,00	23.920,00
	JPP Allocation Mogno	30.982.880/0001-00	10.000,00	1.045.000,00
	JS Real Estate Multigestão	13.371.132/0001-71	47.137,00	4.768.378,92
	Kinea Rendimentos Imobiliários	16.706.958/0001-32	1.990,00	183.876,00
	Malls Brasil Plural	26.499.833/0001-32	3.261,00	283.707,00
	Mogno Fundo de Fundos	29.216.463/0001-77	3.966,00	390.294,06
	Mogno Hotéis	34.197.776/0001-65	100.000,00	9.201.000,00
	RBR Private Crédito Imobiliário	30.166.700/0001-11	25.000,00	2.517.500,00
	RBR Properties	21.408.063/0001-51	279.252,00	24.836.672,88
	Rio Bravo Renda Corporativa	03.683.056/0001-86	202.596,00	28.179.322,88
	Rio Bravo Renda Varejo	15.576.907/0001-70	73,00	10.877,00
	Santander Renda de Aluguéis	32.903.702/0001-71	5.940,00	532.758,60
	SDI Logística Rio	16.671.412/0001-93	67.839,00	7.396.486,17
	Tellus Properties	26.681.370/0001-25	408.750,00	38.013.750,00
	Torre Norte	04.722.883/0001-02	541,00	102.790,00
	UBS (BR) Recebíveis Imobiliários	28.152.272/0001-26	415,00	42.217,95
	Valora RE III	29.852.732/0001-91	17.408,00	1.516.933,12
	VBI CRI	28.729.197/0001-13	273.952,00	24.625.545,27
	VBI FL 4440	13.022.993/0001-44	348.823,00	53.129.231,13
	VBI LOGÍSTICO	30.629.603/0001-18	28,00	3.451,28
	Via Parque Shopping	00.332.266/0001-31	85.156,00	14.135.896,00
	Vinci Shopping Centers	17.554.274/0001-25	63.195,00	6.531.835,20
	Votorantim Logística	27.368.600/0001-63	1.514,00	171.082,00

	XP Crédito Imobiliário	28.516.301/0001-91	4.151,00	376.869,29
	XP Hotéis FII	18.308.516/0001-63	15.000,00	1.470.000,00
	XP Log FII	26.502.794/0001-85	35.373,00	4.597.428,81
	XP Malls FII	28.757.546/0001-00	271.721,00	28.231.811,90
	Keycash	24.703.709/0001-11	58.931,00	6.471.649,20
	RBR Logístico	35.705.463/0001-33	100.000,00	10.047.520,00
	RBR Desenvolvimento Comercial	35.689.670/0001-41	37.500,00	3.725.141,25

1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)					
	Companhia	CNPJ	Emissão	Série	Quantidade	Valor (R\$)
	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	02.773.542/0001-22	20/12/2019	239	20.000,00	20.500.966,48
	TRUE SECURITIZADORA S.A.	12.130.744/0001-00	28/09/2018	172	947,00	821.629,08
	TRUE SECURITIZADORA S.A.	12.130.744/0001-00	03/12/2018	176	3.500,00	1.806.896,96
	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	09.304.427/0001-58	10/01/2019	29	1.700,00	1.703.400,33
	NOVA SECURITIZACAO SA	08.903.116/000-14	15/02/2019	31	525,00	457.468,36
	ISEC SECURITIZADORA SA	08.769.451/0001-08	06/05/2019	32	1.012,00	9.657.461,07
	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	09.304.427/0001-58	23/05/2019	145	2.750,00	2.055.277,08
	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	09.304.427/0001-58	09/08/2019	155	3.200,00	1.456.753,77
	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	09.304.427/0001-58	09/08/2019	154	3.800,00	3.026.649,54
	FORTE SECURITIZADORA SA	12.979.898/0001-70	08/08/2019	274	6.000,00	5.189.114,58
	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	09.304.427/0001-58	03/09/2019	167	10.000,00	10.024.239,87

1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)
	Não possui informação apresentada.

1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)
	Não possui informação apresentada.

1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)
	Não possui informação apresentada.

1.2.6	Ações
	Não possui informação apresentada.

1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII
	Não possui informação apresentada.

1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII
	Não possui informação apresentada.

1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)
	Não possui informação apresentada.

1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)
	Não possui informação apresentada.

1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)
	FIDC TOURMALET IV	34.012.376/0001-38	1.941.200,87	2.141.370,90

1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)
	SOBERANO SIMPLES FIC	06.175.696/0001-73	3.117.020,09	150.929.242,62

1.2.13	Outros Ativos Financeiros		
	Não possui informação apresentada.		

1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez	
	Informações do Ativo	Valor (R\$)
	Disponibilidades	194,31
	Títulos Públicos	0,00
	Títulos Privados	0,00
	Fundos de Renda Fixa	150.929.242,62

2.	Aquisições e Alienações
2.1	Terrenos

2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		

2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		

2.2	Imóveis
-----	---------

2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)
	Não possui informação apresentada.		

2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		

3.	Outras Informações
3.1	Rentabilidade Garantida

3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade ³	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)
	Não possui informação apresentada.			

3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia		
	Não possui informação apresentada.		

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro ⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda	0	0
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	6.825.739,15	6.828.087,56
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	19.971.236,24	0
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	2.630.754,35	2.630.754,35
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-505.189,09	-505.189,09
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	28.922.540,65	8.953.652,82
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	28.922.540,65	8.953.652,82
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	181.576,93	181.576,93
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-30.505,41	-30.505,41
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	151.071,52	151.071,52
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		

Outras receitas/despesas			
D	(-) Taxa de administração	-1.409.666,87	-1.409.666,87
	(-) Taxa de desempenho (performance)	0	0
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	-2.668,69	-2.668,69
	(-) Auditoria independente	-6.447,54	-7.737,06
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-12.029,55	-12.029,55
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-4.640	-4.640
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas	-88.896,42	-88.896,42
	Total de outras receitas/despesas	-1.524.349,07	-1.525.638,59

E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	27.549.263,1	7.579.085,75
--------------------------	---	---------------------	---------------------

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*	Valor(R\$)
---	-------------------

F = ∑E	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	20.299.660,07
G = 0,95 x F	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	19.284.677,0665

H.i	(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	
------------	--	--

H	Não possui informação apresentada.
----------	------------------------------------

I.i	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ .	0
I.ii	(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	1.014.983
J = G - ∑H + I	Rendimentos declarados	20.299.660,0665
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-16.828.006,4
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	3.471.653,6665
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	100,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.