
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 2021

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
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 2021 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 as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, 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 regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

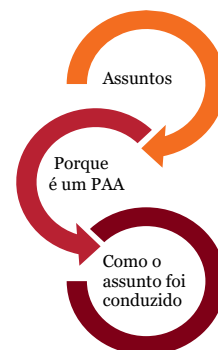
Distribuição de rendimentos com base no lucro caixa

Chamamos a atenção para a Nota 4.1.3 às demonstrações financeiras que descreve os riscos de possíveis mudanças em políticas e formas de distribuição de resultados apurados pelo Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque 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 3.3.1 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.

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 consistente e alinhada com as informações analisadas em nossa auditoria.

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

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.



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

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

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

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, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 11 de março de 2022


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


Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 27.529.279/0001-51****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante			
Disponibilidades		-	94
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	5.1	-	849
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	20.061	194.119
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.2	21.787	2.886
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	5.2	1.021.173	854.873
Direitos sobre empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		22	-
Negociação e intermediação de valores	5.2	1.604	439
Impostos a compensar		-	2
Outros créditos		2	1
		1.064.649	1.053.263
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundos de direitos creditórios	5.2	694	2.233
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.2	146.787	51.834
		147.481	54.067
Total do ativo		1.212.130	1.107.330
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	14.513	9.886
Impostos e contribuições a recolher	11	60	418
Negociação e intermediação de valores	5.2	-	7.416
Provisões e contas a pagar		2.672	2.791
		17.245	20.511
Total do passivo		17.245	20.511
Patrimônio líquido			

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 27.529.279/0001-51****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

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

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5.2	9.609	6.287
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5.2	10.893	3.089
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5.2	209	3
Rendas de direitos empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII)		4	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	71.947	55.360
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2	20.317	3.876
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2	(84.662)	(66.260)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)		(285)	212
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	10	(4.063)	(2.937)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		23.969	(41)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.272	1.217
Receitas de operações compromissadas		-	1
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(739)	(258)
Rendimentos de cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)		535	329
		3.068	1.289
Despesas operacionais			
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(10.589)	(7.757)
Outras despesas operacionais	10	(412)	(314)
		(11.001)	(8.071)
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício		16.036	(7.152)
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	13.680.770	11.468.979
Lucro líquido (prejuízo) por cota integralizada - R\$		1,17	(0,62)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		87,34	94,76

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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 27.529.279/0001-51****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019		528.310	-	(19.189)	75.564	584.685
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	717.711	-	-	-	717.711
Cotas de investimento a integralizar	8.2	-	(136.869)	-	-	(136.869)
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(12.817)	-	(12.817)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(7.152)	(7.152)
Rendimentos apropriados no exercício	7	-	-	-	(58.739)	(58.739)
Em 31 de dezembro de 2020		1.246.021	(136.869)	(32.006)	9.673	1.086.819
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	70.000	-	-	-	70.000
Cotas de investimentos a integralizar	8.2	-	136.869	-	-	136.869
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(14.272)	-	(14.272)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	16.036	16.036
Rendimentos apropriados no exercício	7	-	-	-	(100.567)	(100.567)
Em 31 de dezembro de 2021		1.316.021	-	(46.278)	(74.858)	1.194.885

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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 27.529.279/0001-51****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas de IRPJ de cotas de fundos imobiliários (FII)	-	(5.880)
Pagamento de taxa performance	-	(12.923)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(10.714)	(7.489)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(402)	1.196
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda variável	2	-
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(739)	(258)
Caixa líquido das atividades operacionais	(11.853)	(25.354)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	3.272	1.217
Rendimentos de operações compromissadas	-	1
Rendimento de cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)	535	329
Amortização de cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)	1.254	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	71.947	55.360
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FII)	(676.873)	(651.262)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	432.762	192.247
Amortização de cotas de fundos imobiliários investidos (FII)	4.863	35.902
Empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII)	-	(21)
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(258.820)	(33.151)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	151.380	55.710
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.900	12.014
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	9.396	6.135
IRRF sobre ganho de capital	(4.419)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(259.803)	(325.519)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	206.869	580.842
Gastos com colocação de cotas	(14.272)	(12.817)
Rendimentos distribuídos	(95.940)	(53.399)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	(2)	8
Caixa líquido das atividades de financiamento	96.655	514.634
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(175.001)	163.761
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	195.062	31.301
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	20.061	195.062

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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 27.529.279/0001-51****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

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 FIL"), nos termos do § 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FIL, 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 2021:

RBRF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	98,02
Fevereiro	94,46
Março	92,49
Abril	91,71
Mai	88,63
Junho	82,10
Julho	81,85
Agosto	80,04
Setembro	75,00
Outubro	73,20
Novembro	68,71
Dezembro	79,40

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 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 11 de março de 2022.

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 ao valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras**3.3.1 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.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.529.279/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Operações compromissadas

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em preços 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 as 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.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que "caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital" ("Decisão de 21.12.2021"). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 27.529.279/0001-51****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.4 Riscos jurídicos

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

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que "caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital" ("Decisão de 21.12.2021"). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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.

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) Operações compromissadas

(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/12/2021	31/12/2020
-	849
20.061	194.119
20.061	194.968

(a) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Letras do Tesouro Nacional ("LTN") com vencimento em 01/04/2021.

(b) 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.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)

(c) Cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)

31/12/2021	31/12/2020
1.021.173	854.873
168.574	54.720
694	2.233
1.190.441	911.826
Circulante	1.042.960
Não circulante	147.481
	857.759
	54.067

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)

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

CNPJ: 27.529.279/0001-51

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

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

31/12/2021							
Fundo		Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota/valor patrimonial	Total
RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	Logística	1.150.643	17,21%	96,77	111.348
Global Apartamentos Fundo de Investimento Imobiliário	(b)	Sim	Híbrido	650.000	100,00%	123,72	80.419
Tellus Properties Fundo De Investimento Imobiliário	(a)	Não	Lajes Corporativas	1.053.252	24,95%	75,20	79.205
Kinea Índices De Preços Fundo De Investimento Imobiliário - FI	(a)	Não	TVM	578.698	0,81%	105,20	60.879
Fundo De Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	(a)	Não	Lajes Corporativas	344.004	9,32%	139,00	47.817
Cshg Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FI	(a)	Não	Lajes Corporativas	333.139	2,82%	136,10	45.340
Fundo de Investimento Imobiliário - FI BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**)	(a)	Não	Híbrido	600.807	2,26%	72,69	43.673
RBR Plus Multi FI	(b)	Sim	TVM	443.750	100,00%	96,72	42.920
Canvas Cri - Fundo de Investimento Imobiliário (*)	(a)	Não	TVM	400.000	25,45%	102,00	40.800
Fundo de Investimento Imobiliário - FI RBR Rendimento High Grade (*)	(a)	Não	TVM	379.250	3,66%	98,95	37.527
JS Real Estate Multigestão - FI	(a)	Não	Híbrido	432.270	2,08%	82,80	35.792
Valora Re III Fundo de Investimento Imobiliário - FI (*)	(a)	Não	TVM	360.394	8,00%	98,70	35.571
Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Credito Imobiliario (*) (**)	(a)	Não	TVM	330.988	6,88%	91,26	30.206
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (*)	(a)	Não	TVM	279.791	8,24%	104,60	29.266
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings (*) (**)	(a)	Não	Shoppings	350.655	8,15%	74,07	25.973
CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário FI	(a)	Não	Lajes Corporativas	102.798	5,86%	241,39	24.814
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FI (*)	(a)	Não	Shoppings	226.705	1,21%	99,43	22.541
Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FI	(a)	Não	Logística	228.650	3,58%	91,11	20.832
Loft II Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	Residencial	156.458	2,20%	109,99	17.209
Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário (*)	(a)	Não	Híbrido	153.904	16,78%	102,81	15.823
JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	Residencial	175.000	11,66%	77,00	13.475
FI Edifício Ourinvest	(a)	Não	Lajes Corporativas	61.721	28,15%	215,00	13.270
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (*)	(a)	Não	TVM	130.000	13,00%	98,89	12.856
FI RBR Desenvolvimento Comercial	(b)	Não	TVM	129.760	6,40%	96,74	12.553
Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis (*)	(a)	Não	Híbrido	129.491	9,86%	89,75	11.622
Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário (**)	(a)	Não	TVM	100.000	16,39%	103,00	10.300
FI RBR Special Opportunities	(b)	Não	Híbrido	100.000	21,69%	93,51	9.351
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FI	(a)	Não	Shoppings	85.156	3,04%	109,07	9.288
Fundo de Investimento Imobiliário The One	(a)	Não	Lajes Corporativas	52.040	5,71%	136,63	7.110
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FI	(a)	Não	Shoppings	63.180	0,36%	103,48	6.538
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	TVM	62.096	12,42%	101,99	6.333
FI Parque Dom Pedro Shopping Center (*)	(a)	Não	Shoppings	2.600	1,09%	2.110,00	5.486
Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FI	(a)	Não	Lajes Corporativas	76.781	2,21%	64,66	4.965
FI Aram Sky	(b)	Não	Híbrido	5.000	36,42%	973,48	4.867
Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FI	(a)	Não	TVM	45.414	0,98%	103,84	4.716
Fundo de Investimento Imobiliário - FI Torre Norte (*)	(a)	Não	Lajes Corporativas	38.936	0,99%	118,99	4.633
Cenu FI	(b)	Não	Outros	3.853	3,95%	1.000,00	3.850
EQI Recebíveis Imobiliários Fdo de Inv Imobiliário (*)	(a)	Não	TVM	35.000	6,97%	100,00	3.500
FI Desenvolvimento IV	(b)	Não	Híbrido	33.109	4,29%	99,55	3.296
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	Shoppings	17.057	0,17%	191,89	3.273
Yuca Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	Residencial	30.000	3,15%	100,00	3.000
Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FI	(a)	Não	TVM	38.623	0,85%	77,60	2.997
More Recebíveis Imobiliários FI Fundo de Investimento Imobiliário (*)	(a)	Não	TVM	28.000	3,59%	100,18	2.805
Loft II Fundo de Investimento Imobiliário	(b)	Não	Residencial	18.678	0,26%	104,85	1.958
Fundo de Investimento Imobiliário - FI Edifício Galeria	(a)	Não	Lajes Corporativas	83.900	2,20%	23,08	1.936
Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	TVM	1.709	4,96%	1.081,92	1.849
Vinci Imoveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliario	(a)	Não	Outros	19.355	0,72%	78,02	1.510
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	Shoppings	15.904	0,10%	81,61	1.298
Mogno Logistica Fundo de Investimento Imobiliario - FI	(a)	Não	Logística	20.000	1,73%	57,00	1.140
FI Mogno RE	(b)	Não	Híbrido	10.000	4,04%	110,90	1.109
JPP Allocaton Mogno Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	TVM	10.000	1,66%	98,40	984
Xp Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário - FI	(a)	Não	Hotel	15.000	0,39%	41,53	623
Kinea Securities Fundo de Investimento Imobiliário - FI	(a)	Não	TVM	4.274	0,05%	100,84	431
FI Key Cash	(b)	Não	Híbrido	58.931	0,08%	2,27	134
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos	(a)	Não	TVM	625	0,01%	68,80	43
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FI	(a)	Não	TVM	411	0,00%	102,19	42
Cshg Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliario - FI	(a)	Não	Híbrido	100	0,00%	120,00	12
Banestes Recebíveis Imobiliarios Fundo de Investimento Imobiliario	(a)	Não	TVM	100	0,00%	110,00	11
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário (*) (**)	(a)	Não	Híbrido	100	0,00%	110,00	11
Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	TVM	100	0,00%	110,00	11
Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax	(a)	Não	Híbrido	100	0,00%	100,00	10
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FI	(a)	Não	Logística	100	0,00%	100,00	10
Alianza Trust Renda Imobiliaria - Fundo de Investimento Imobiliario	(a)	Não	Híbrido	66	0,00%	121,21	8
Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	TVM	37	0,00%	108,11	4
							1.021.174

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 27.529.279/0001-51****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

31/12/2020							
Fundo	Valorização	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota/valor patrimonial	Total
RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	Logística	1.052.406	18,58%	109,00	114.712
Tellus Properties Fundo De Investimento Imobiliário	(a)	Não	Lajes Corporativas	992.435	25,18%	91,78	91.086
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**)	(a)	Não	Híbrido	622.097	2,34%	88,74	55.206
Cshg Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(a)	Não	Lajes Corporativas	338.253	2,86%	157,00	53.107
JS Real Estate Multigestão - FII	(a)	Não	Híbrido	496.948	2,39%	99,49	49.442
Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII	(a)	Não	TVM	387.508	17,34%	115,41	44.723
Kinea Índices De Preços Fundo De Investimento Imobiliário - FII	(a)	Não	TVM	368.846	0,91%	115,82	42.721
Fundo De Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	(a)	Não	Lajes Corporativas	241.293	6,54%	166,20	40.103
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings (*) (**)	(a)	Não	Shoppings	343.400	7,98%	98,99	33.994
FII VBI CRI (a)	(a)	Não	TVM	320.503	9,09%	104,89	33.618
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	(a)	Não	Shoppings	271.521	1,49%	116,73	31.695
Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Credito Imobiliario (*) (**)	(a)	Não	TVM	324.019	6,74%	90,01	29.166
Valora Re III Fundo de Investimento Imobiliario - FII (*)	(a)	Não	TVM	241.788	5,37%	86,16	20.832
Loft II Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	Residencial	200.000	3,21%	102,00	20.400
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (*)	(a)	Não	TVM	192.931	9,87%	104,41	20.144
CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário FII	(a)	Não	Lajes Corporativas	87.688	5,31%	225,08	19.738
Fundo De Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	(a)	Não	Lajes Corporativas	102.525	2,78%	166,20	17.040
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII	(a)	Não	Shoppings	85.156	3,04%	143,01	12.178
Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax	(a)	Não	Híbrido	100.000	2,04%	105,16	10.516
FII Edifício Ourinvest (a)	(a)	Não	Lajes Corporativas	38.251	16,21%	257,98	9.869
Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotels (*)	(a)	Não	Híbrido	100.000	12,00%	98,00	9.800
Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII	(a)	Não	Logística	81.392	1,71%	103,58	8.431
FII Valora CRI Índice de Preço (*) (a)	(a)	Não	TVM	66.614	2,33%	110,52	7.362
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(a)	Não	Shoppings	63.195	0,44%	115,74	7.314
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	TVM	67.500	13,50%	100,89	6.811
Pátia Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(a)	Não	Lajes Corporativas	76.781	2,21%	85,50	6.565
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Norte (*)	(a)	Não	Lajes Corporativas	32.531	0,83%	194,00	6.311
FII Parque Dom Pedro Shopping Center (*)	(a)	Não	Shoppings	1.851	0,78%	3.030,00	5.609
FII RBR Desenvolvimento Comercial (b)	(b)	Não	TVM	52.242	4,44%	98,92	5.168
Alianza Trust Renda Imobiliaria - Fundo de Investimento Imobiliario	(a)	Não	Híbrido	39.285	0,88%	128,70	5.057
FII RBR Special Opportunities (b)	(b)	Não	Híbrido	45.551	21,69%	99,89	4.550
FII Key Cash (b)	(b)	Não	Híbrido	58.931	0,08%	71,57	4.217
Banestes Recebíveis Imobiliarios Fundo de Investimento Imobiliario	(a)	Não	TVM	32.471	0,74%	116,86	3.796
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	Shoppings	17.057	0,17%	216,13	3.688
Yuca Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	Residencial	30.000	10,24%	100,00	3.000
FII Kinea Rendimentos Imobiliários (a)	(a)	Não	TVM	31.990	0,08%	87,05	2.785
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário (*) (**)	(a)	Não	Híbrido	23.386	0,18%	111,50	2.609
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria	(a)	Não	Lajes Corporativas	82.800	2,17%	30,90	2.560
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	Shoppings	15.904	0,10%	94,29	1.501
FII Aram Sky (b)	(b)	Não	Híbrido	1.250	0,00%	986,45	1.233
Xp Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário - FII	(a)	Não	Hotel	15.000	0,39%	70,75	1.061
JPP Allocated Mogno Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	TVM	10.000	1,66%	99,60	997
FII Mogno RE (b)	(b)	Não	Híbrido	10.000	11,02%	95,56	956
FII RBR Properties (a)	(a)	Não	Outros	8.474	0,10%	95,00	805
FII Desenvolvimento IV (b)	(b)	Não	Híbrido	5.250	8,93%	81,40	427
FII XP Crédito Imobiliário (a)	(a)	Não	TVM	4.151	0,06%	92,56	384
FII Iridium Recebíveis Imobiliários (*) (a)	(a)	Não	TVM	2.758	0,02%	137,19	379
Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	TVM	300	4,96%	1.000,00	300
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(a)	Não	Logística	1.722	0,01%	124,00	214
FII Votorantim Logística (a)	(a)	Não	Logística	1.514	0,07%	117,62	178
Fundo de Investimento Imobiliario - FII RBR Rendimento High Grade	(a)	Não	TVM	1.691	0,02%	95,08	161
Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário	(a)	Não	TVM	1.097	0,02%	121,47	134
FII Cidade Jardim Continental Tower (a)	(a)	Não	Lajes Corporativas	2.069	0,08%	61,75	129
Cshg Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliario - FII	(a)	Não	Híbrido	675	0,00%	129,33	88
FII VBI Logístico (*) (a)	(a)	Não	Logística	28	0,00%	119,87	3
							854.873

Legendas

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

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

(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 2019	471.842
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FII) (*)	673.543
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII) (*)	(192.247)
Amortizações de cotas de fundos imobiliários investidos (FII)	(35.902)
Empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	21
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	3.876
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(66.260)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	854.873
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FII) (*)	669.457
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII) (*)	(433.927)
Amortizações de cotas de fundos imobiliários investidos (FII)	(4.863)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	20.317
Empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(22)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(84.662)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.021.173

(*) Inclusive intermediação e negociação de valores, no total de R\$ 1.604 (2020 - R\$ 439 e R\$ 7.416). Referem-se a valores pendentes de liquidação financeira relativos a negociação de cotas de fundos de investimento imobiliários no mercado organizado (B3).

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

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 27.529.279/0001-51****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Saldo em 31 de dezembro de 2019	-
Rendimentos apropriados no exercício	55.360
Rendimentos recebidos no exercício	(55.360)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-
Rendimentos apropriados no exercício	71.947
Rendimentos recebidos no exercício	(71.947)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)

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:

31/12/2021										
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
Opea Securitizadora S.A.	19L0907949	(3)	N/A	SR - 239	20/12/2019	15/12/2034	IGPM + 4,75%	37.000	49.125	49.119
Vert Companhia Securitizadora	21D0698165	(3)	N/A	SR - 1	16/04/2021	17/03/2036	PRE + 8,25%	47.305	47.469	47.418
Opea Securitizadora S.A.	21F0001447	(3)	N/A	SR - 354	18/06/2021	13/06/2032	IPCA + 6%	40.647	41.937	42.328
True Securitizadora S.A.	20L0687133	(3)	N/A	SR - 346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5,6%	10.000.000	10.967	10.838
Virgo Companhia de Securitização	19E0299199	(3)	N/A	SR - 32	06/05/2019	10/05/2030	IPCA + 7%	1.012	10.835	10.750
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0307144	(2)	N/A	SR - 167	03/09/2019	11/03/2022	CDIE + 2,5%	10.000	5.432	5.432
Habitasec Securitizadora S.A.	19A0625067	(2)	N/A	SR - 131	10/01/2019	17/01/2023	CDIE + 2,5%	1.700	1.708	1.708
True Securitizadora S.A.	18I0295172	(1)	N/A	SR - 172	28/09/2018	28/10/2032	IPCA + 9,5%	947	596	603
Nova Securitizacao S.A.	19B0177968	(2)	N/A	SR - 31	15/02/2019	15/02/2029	CDIE + 1,7%	525	378	378
Total								10.139.136	168.447	168.574

31/12/2020										
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
Opea Securitizadora S.A.	19L0907949	(3)	N/A	SR - 239	20/12/2019	15/12/2034	IGPM - 4,75%	20.000	23.393	23.430
True Securitizadora S.A.	20L0687133	(3)	N/A	SR - 346	23/12/2020	26/12/2035	IGPM - 5,60%	10.000.000	10.040	10.040
Virgo Companhia de Securitização	19E0299199	(3)	N/A	SR - 32	06/05/2019	10/05/2030	IPCA - 7,00%	1.012	9.970	9.852
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0307144	(2)	N/A	SR - 167	03/09/2019	11/03/2022	CDI - 2,50%	10.000	8.525	8.524
Habitasec Securitizadora S.A.	19A0625067	(2)	N/A	SR - 131	10/01/2019	17/01/2023	CDI - 2,50%	1.700	1.703	1.703
True Securitizadora S.A.	18I0295172	(1)	N/A	SR - 172	28/09/2018	28/10/2032	IPCA - 9,50%	947	736	736
Nova Securitização S.A.	19B0177968	(2)	N/A	SR - 31	15/02/2019	15/02/2029	CDI - 1,70%	525	435	435
Total								10.034.184	54.802	54.720

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Vert Companhia Securitizadora (www.vert-capital.com), Virgo Companhia de Securitização (www.virgo.inc), (Opea Securitizadora (www.opecapital.com), True Securitizadora (apicesec.com.br), Nova Securitização (www.novasecuritizadoraeps.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	31/12/2021	31/12/2020
Apice Securitizadora Imobiliária	Longitude	(a), (b), (e), (g), (i), (j), (d), (c)	603	736
Habitasec Securitizadora S.A.	Helbor	(a), (b), (j)	1.708	1.703
Nova Securitização S.A.	RNI Negócios Imobiliários S.A	(a), (h), (g)	378	435
Virgo Companhia de Securitização	Patrifarm	(a), (b), (e), (g), (h), (j), (k)	10.750	9.852
Habitasec Securitizadora S.A.	Setin	(a), (b), (j)	5.432	8.524
Opea Securitizadora S.A.	Green Towers	(a), (b), (j)	49.119	23.430
Opea Securitizadora S.A.	Jakarta	(a), (b), (j)	42.328	-
True Securitizadora S.A.	GPA	(b), (n), (m)	10.838	10.040
Vert Companhia Securitizadora	N.L.P.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A	(b), (g)	47.418	-
			168.574	54.720

Regime de Garantias

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

Movimentação do exercício

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

Saldo em 31 de dezembro de 2019	86.049
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	33.151
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(55.710)
Rendimentos de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.287
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliário	3
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(12.014)
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(6.135)
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	3.089
Saldo em 31 de dezembro de 2020	54.720
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	258.820
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(151.380)
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliário (CRI)	(4.900)
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(9.396)
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliário	209
Rendimentos de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	9.609
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	10.892
Saldo em 31 de dezembro de 2021	168.574

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.529.279/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(c) Cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)

	31/12/2021	31/12/2020
Cotas do FIDC Tourmalet IV - Financiamento Imobiliário	694	2.233
	694	2.233

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 2021, 53% do portfólio de direitos creditórios possuíam cobertura pelo cedente.

6 Encargos e taxa de administração

	31/12/2021	31/12/2020
(a) Taxa de administração	10.589	7.757
	10.589	7.757

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve cobrança de taxa de performance.

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:

Rendimentos

Lucro líquido/(prejuízo) do exercício

Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)

Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

Outras obrigações

Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Rendimentos apropriados

Rendimentos a distribuir

Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício

Rendimentos líquidos distribuídos no exercício

Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre a distribuição declarada e distribuída

8 Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos a integralizar

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

	31/12/2021	31/12/2020
	16.036	(7.152)
	(209)	(3)
	84.662	66.260
	285	(212)
	(213)	(152)
	6	(2)
	100.567	58.739
	100.567	58.739
	(14.513)	(9.886)
	9.886	4.546
	95.940	53.399
	7,01	4,66
	100,00%	100,00%
	-	-

31/12/2020		31/12/2019	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
13.680.770	1.316.021	11.468.979	1.246.021
-	-	-	(136.869)
13.680.770	1.316.021	11.468.979	1.109.152
	96,19		96,71

206.869

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.529.279/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

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 2021 e 2020 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2021	31/12/2020
Gastos com colocação de cotas	46.278	32.006
	46.278	32.006

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos no valor de R\$ 14.272 registrado na conta redutora do patrimônio líquido.

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 2021 e 2020 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9 Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	16.036	(7.152)
Patrimônio líquido inicial	1.086.819	584.685

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas	206.869	580.842
Gastos com colocação de cotas	(14.272)	(12.817)
	192.597	568.025

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

10 Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	4.063	0,33%	2.937	0,84%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	739	0,06%	258	0,07%
Taxa de administração - Fundo	10.589	0,87%	7.757	2,21%
Outras despesas operacionais	412	0,03%	314	0,09%
	15.803	1,29%	11.266	3,21%
	1.213.384		350.476	

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.

	31/12/2021	31/12/2020
Imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.	20	22
Imposto de renda sobre ganho na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	40	396
	60	418

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

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

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

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

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	31/12/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas		-		-
Cotas de fundo de renda fixa		20.061	-	20.061
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	168.574	-	168.574
Cotas de fundo de direitos creditórios	-	694	-	694
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs (a)		160.460	-	160.460
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs (b)	860.713	-	-	860.713
Total do ativo	860.713	349.789	-	1.210.502
	31/12/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total

Ativos

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.529.279/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Operações compromissadas		849	849
Cotas de fundo de renda fixa		194.119	-
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	54.720	-
Cotas de fundo de direitos creditórios	-	2.233	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs (a)	-	33.591	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs (b)	-	-	-
	821.282	-	821.282
	821.282	285.512	-
			1.106.794

(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 2020, 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** Através de procedimento de consulta formal realizado iniciado em 30 de abril de 2021, foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a aprovação das contas de demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021; (ii) a retenção pelo Fundo do saldo excedente não distribuído, o qual poderá ser, a critério do Gestor, aplicado em ativos de liquidez para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de ativos imobiliários; (iii) a aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários que sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, (iv) a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou nos termos do Art. 34 §2o da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de 100% do patrimônio líquido do Fundo; (v) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, que sejam geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2o da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de 50% do patrimônio líquido do Fundo; (vi) aplicação, pelo Fundo, em (a) operações compromissadas da Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2o da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de 50% do patrimônio líquido do Fundo; e (b) operações de aluguel de títulos e valores mobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliário, as quais, detêm, na qualidade de contraparte, à Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2o da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento imobiliário que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Gestora e/ou pela Administradora, conforme aplicável, até o limite de 50% do patrimônio líquido do Fundo; (vii) adequar a redação do caput do Art. 2o do regulamento do Fundo; (viii) excluir o inciso iv do Art. 6o do Regulamento, bem como alterar o parágrafo único do Art. 21 para prever a possibilidade de realização de operações de aluguel de títulos e valores mobiliários detidos pelo Fundo; (ix) a alteração da regra de precificação das cotas em caso da utilização do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento); (x) a exclusão da obrigatoriedade do direito de subscrição de sobras das cotas objeto de nova oferta do Fundo, mantendo como uma faculdade no momento da aprovação da nova emissão; (xi) a adequação da redação ao Art. 14 do Regulamento para prever expressamente a possibilidade de cobrança da taxa de distribuição primária; (xii) alterar a redação Art. 41 do Regulamento do Fundo; e (xiv) alterar a redação do parágrafo primeiro, do parágrafo quinto e do parágrafo sexto do Art. 15 do Regulamento, bem como excluir o parágrafo 6o do Art. 15 do Regulamento.
- 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** Até a data da emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia. Adicionalmente, após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

17 Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *