

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)**

**Demonstração financeira em 31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, 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.

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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para o assunto descrito abaixo, incluímos a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto..

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções

significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2023, a carteira de investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário, no montante de R\$ 1.023.183 mil, representava 85,37% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário foi considerada o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a conciliação da posição de cotas dos fundos investidos com o extrato da aplicação ou do órgão custodiante dos ativos analisados, assim como, realizamos a conferência dos relatórios da propriedade dos ativos do Fundo, a circularização dos fundos investidos que não são administrados pela Administradora do Fundo, o recálculo do valor dos investimentos com base na comparação dos preços unitários das cotas com cotações de mercado, quando disponíveis, ou no valor patrimonial da cota divulgado pela administradora dos fundos investidos, bem como análise das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos selecionados. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 (a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com

as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2024.



ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-034519/O

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC-SP301194/O

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	-	0,00%	4.698	0,42%
Operações compromissadas	5.1 (b)	32.392	2,70%	-	0,00%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.2 (b)	148.373	12,38%	185.924	16,60%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (a)	1.023.183	85,37%	934.524	83,46%
Direitos sobre empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	16.4	979	0,08%	14.361	1,28%
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	8	0,00%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores	5.2 (b)	3.944	0,33%	49	0,00%
Despesas antecipadas		1	0,00%	-	0,00%
Outros créditos		18	0,00%	7	0,00%
Total do ativo		1.208.898	100,87%	1.139.563	101,77%
Passivo					
	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	7.524	0,63%	15.708	1,40%
Impostos e contribuições a recolher	11	14	0,00%	15	0,00%
Negociação e intermediação de valores	5.2 (b)	-	0,00%	99	0,01%
Provisões e contas a pagar		2.831	0,24%	2.748	0,25%
Obrigações por operações compromissadas	16.3	-	0,00%	1.259	0,11%
Total do passivo		10.369	0,87%	19.829	1,77%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos subscritas	8.1	1.316.021	109,80%	1.316.021	117,53%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(46.278)	-3,86%	(46.278)	-4,13%
Prejuízos acumulados		(71.214)	-5,94%	(150.009)	-13,40%
Total do patrimônio líquido		1.198.529	100,00%	1.119.734	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.208.898	100,87%	1.139.563	101,77%

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

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	15.820	15.401
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.356	2.852
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(1.472)	286
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	80.142	85.933
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	(1.588)	(1.018)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	82.643	(69.199)
Despesas com obrigações por operações compromissadas (CRIs)	16.3	(14)	(6)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		-	(232)
Rendas de direitos empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		70	2
Despesas de empréstimos cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		(11)	(54)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		176.946	33.965
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.639	3.437
Receitas de operações compromissadas		815	116
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(785)	(792)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)		-	51
Resultado alienação cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)		-	(13)
		2.669	2.799
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(9.575)	(9.049)
Outras despesas operacionais	10	(380)	(350)
		(9.955)	(9.399)
Lucro líquido do exercício		169.660	27.365
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	13.680.770	13.680.770
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		12,40	2,00
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		87,61	81,85

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 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		1.316.021	(46.278)	(74.858)	1.194.885
Lucro líquido do exercício		-	-	27.365	27.365
Rendimentos apropriados no exercício	7	-	-	(102.516)	(102.516)
Em 31 de dezembro de 2022		1.316.021	(46.278)	(150.009)	1.119.734
Lucro líquido do exercício		-	-	169.660	169.660
Rendimentos apropriados no exercício	7	-	-	(90.865)	(90.865)
Em 31 de dezembro de 2023		1.316.021	(46.278)	(71.214)	1.198.529

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 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(9.495)	(8.997)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(377)	(384)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda variável		-	(5)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(786)	(793)
Caixa líquido das atividades operacionais		(10.658)	(10.179)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.639	3.437
Rendimentos de operações compromissadas		815	116
Amortização de cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)		-	49
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	80.134	85.933
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	(261.370)	(253.166)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	252.508	249.551
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	10.646	7.362
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(103.815)	(209.220)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	99.496	182.064
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	37.967	7.362
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	19.607	21.666
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.3	-	1.253
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	16.3	(1.273)	-
Empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII)		59	-
IRRF sobre ganho de capital		(12)	(270)
Caixa líquido das atividades de investimento		137.401	96.137
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	7	(99.049)	(101.321)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(99.049)	(101.321)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		27.694	(15.363)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		4.698	20.061
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		32.392	4.698

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 2023 e 2022

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 FI"), nos termos do § 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FI, 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 2023:

RBRF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	66,30
Fevereiro	64,09
Março	62,73
Abril	67,60
Maiο	72,76
Junho	80,00
Julho	84,01
Agosto	83,08
Setembro	80,32
Outubro	76,97
Novembro	76,24
Dezembro	81,55

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende a apuração do valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras

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.

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas 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.

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Operações compromissadas

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9 Lucro/(prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI
- (b) Operações compromissadas

31/12/2023	31/12/2022
-	4.698
32.392	-
32.392	4.698

(a) Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTN-B") com recompra em 02/01/2024, sendo a contraparte o Banco Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)
- (b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)

31/12/2023	31/12/2022
1.024.162	934.524
148.373	185.924
1.172.535	1.120.448

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

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

Composição da carteira

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

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota/valor patrimonial	Total
Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	TVM	270.561	27%	32,48	8.787
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings (*) (**)	Não	Hotel	348.634	8%	96,00	33.469
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**)	Não	Shoppings	581.685	2%	59,30	34.494
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário (*) (**)	Não	Shoppings	1.055.322	1%	9,93	10.479
BTG Pactual Hotéis - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - f	Não	Outros	15.000	0%	44,99	675
RBR CRI - Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	Lajes Corporativas	605.354	39%	92,50	55.995
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	TVM	79.723	2%	110,38	8.800
CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Shoppings	974.890	6%	9,78	9.534
FII EDIFÍCIO OURINVEST	Não	TVM	62.532	26%	194,00	12.131
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII EDIFICIO GALERIA (*)	Não	TVM	104.050	3%	21,43	2.230
FII ELDORADO (a)	Não	TVM	46.377	6%	1.440,67	66.814
VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Lajes Corporativas	120.700	8%	98,25	11.858
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	Não	Shoppings	85.156	3%	114,00	9.708
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Shoppings	113.062	8%	87,28	9.868
CSHG PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	Não	Híbrido	411.516	23%	282,99	116.455
CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	TVM	156.399	1%	133,13	20.822
JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Lajes Corporativas	175.000	12%	74,30	13.003
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Não	Shoppings	360.425	2%	75,06	27.054
LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CLASSE A (a)	Não	TVM	156.492	2%	32,93	5.152
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTEIS (*)	Não	Híbrido	128.292	10%	46,29	5.939
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE	Não	Residencial	52.759	6%	200,03	10.553
PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Residencial	6.408	5%	1.300,00	8.330
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER (*) (**)	Não	Lajes Corporativas	2.600	1%	1.943,85	5.054
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES (*)	Não	TVM	9.903	0%	103,21	1.022
RBR LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	1.155.657	17%	87,41	101.016
RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*) (a)	Sim	Shoppings	3.742.090	199%	9,79	36.642
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	Lajes Corporativas	209.278	2%	99,75	20.875
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	Não	TVM	274.029	7%	161,00	44.119
RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	13.335	1%	103,80	1.384
TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	TVM	1.059.225	25%	92,30	97.766
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE (*)	Não	Híbrido	38.936	1%	135,96	5.294
VINCI IMOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	Híbrido	175.324	1%	8,00	1.403
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	Não	TVM	100	0%	117,12	12
YUCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Lajes Corporativas	30.000	6%	88,49	2.655
RBR Desenvolvimento Comercial I Fundo de Investimento (a)	Não	Híbrido	233.739	2%	103,74	24.249

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Desenvolvimento IV (*) (a)	Não	Híbrido	81.166	1%	94,21	7.647
Aram SKY Fundo de Investimento Imobiliário (a)	Não	Híbrido	5.085	0%	966,24	4.913
Global Apartamentos Fundo de Investimento Imobiliário (a)	Não	Residencial	863.800	9%	126,40	109.184
LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário - CLASSE B (a)	Não	Residencial	18.678	0%	33,57	627
RBR Malls Fundo de Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	Shoppings	758.000	6%	97,03	73.547
CENU - Fundo de Investimento Imobiliário (a)	Não	Outros	38.530	0%	94,07	3.624
						1.023.183

31/12/2022

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota/valor patrimonial	Total
Panorama Desenvolvimento Logístico - Fii	Não	TVM	2.210	4,96%	1.041,09	2.301
Xp Hoteis - Fii Híbrido Gestão Ativa - Hotel	Não	Hotel	15.000	0,39%	34,00	510
Hsi Malls Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Shoppings	17.024	0,11%	81,84	1.393
Xp Malls Fii	Não	Shoppings	14.894	0,07%	95,68	1.425
Vinci Imoveis Urbanos Fundo De Investimento Imobiliario	Não	Outros	193.550	0,72%	7,92	1.533
Galeria Fii (*)	Não	Lajes Corporativas	104.050	2,73%	19,05	1.982
Yuca Fundo De Investimento Imobiliario	Não	Residencial	30.000	6,09%	99,25	2.978
Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Kinea Fii	Não	TVM	38.607	0,85%	78,42	3.028
Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Shoppings	17.057	0,17%	190,14	3.243
Rbr Premium Recebíveis Imob Fundo Investimento Imobiliário	Não	TVM	38.029	1,70%	97,49	3.707
Rbr High Grade Fii (*)	Não	TVM	54.691	0,41%	84,22	4.606
Fator Verita Fii	Não	TVM	53.923	0,35%	88,88	4.793
Torre Norte Fii (*)	Não	Lajes Corporativas	38.936	0,99%	125,00	4.867
Pdpsc Fii (*) (**)	Não	Shoppings	2.600	1,06%	2.155,00	5.603
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário-Fii	Não	Shoppings	61.368	0,33%	106,22	6.519
Mogno Hoteis Fii (*)	Não	Híbrido	128.292	9,77%	53,00	6.799
Cyrela Crédito - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	974.890	5,98%	8,92	8.696
Fundo De Investimento Imobiliário The One	Não	Lajes Corporativas	52.759	5,79%	174,95	9.230
Fundo De Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	Não	Shoppings	85.156	3,04%	110,00	9.367
Galapagos Cri Fii (*)	Não	TVM	113.306	9,52%	92,93	10.530
Asa Metropolis Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	156.308	15,36%	73,50	11.489
Jff Living Fundo De Investimento Imobiliario	Não	Residencial	175.000	11,66%	65,72	11.501
Loft li Fundo De Investimento Imobil (a)	Não	Residencial	156.458	2,11%	83,79	13.110
Fii Edifício Ourinvest	Não	Lajes Corporativas	62.532	26,50%	219,99	13.756
Btg Pactual Crédito Imobiliário (*) (**)	Não	TVM	245.227	2,22%	80,89	19.836
Kinea Rendimentos Imobiliários Fii	Não	TVM	212.389	0,37%	98,69	20.961
Btgp Shoppings Fii (*) (**)	Não	Shoppings	348.634	8,10%	63,11	22.002
Cshg Real Estate - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Lajes Corporativas	211.487	1,79%	123,01	26.015
Rbr Credito Imob Fii (*)	Não	TVM	296.048	5,34%	98,37	29.122
Js Real Estate Multigestão Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	432.219	2,08%	73,00	31.552
Rbr Cri - Fii (*)	Não	TVM	401.470	25,54%	84,01	33.727
Bc Fund Fii (*) (**)	Não	Híbrido	601.043	2,26%	59,22	35.594
Fii Tg Ativo Real	Não	Híbrido	306.322	2,22%	122,00	37.371
Rbr Plus Multi Fii (*) (a)	Não	TVM	483.617	25,71%	88,88	42.984
Fundo De Inv. Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	Não	Lajes Corporativas	367.634	9,96%	127,10	46.726
Tellus Properties Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Lajes Corporativas	1.054.066	24,97%	67,01	70.633
Rbr Log Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	1.155.657	17,28%	84,00	97.075
Cshg Prime Offices Fundo De Invest Imobiliário Fii	Não	Lajes Corporativas	414.203	23,63%	263,21	109.022
Fii Key Cash	Sim	Híbrido	58.931	782,58%	2,87	169
Fii RBR Desenvolvimento Comercial (a)	Não	Híbrido	207.690	8,60%	94,84	19.698
Fii RBR Special Opportunities (*)	Não	Híbrido	100.000	21,69%	76,82	7.682
Aram SKY Fundo de Investimento Imobiliário (a)	Não	Híbrido	5.000	36,42%	971,60	4.858
Fii Desenvolvimento IV (*)	Não	Híbrido	44.767	4,29%	94,90	4.248
Global Apartamentos Fundo de Investimento Imobiliário (a)	Sim	Residencial	735.800	100,00%	128,42	94.493
Loft II Fundo de Investimento Imobiliario (a)	Não	Residencial	18.678	0,25%	79,10	1.477
Cenu Fii (a)	Não	Outros	3.853	3,53%	993,61	3.831
RBR Equity Fii (*)	Sim	TVM	250.000	100,00%	92,25	23.063
Valora CRI Infra Fii	Não	TVM	92.764	8,56%	101,55	9.419
						934.524

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 patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils) (*)	253.265
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils) (**)	(247.996)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(7.362)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(1.018)
Empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(14.339)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(69.199)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	934.524
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils) (*)	261.271
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils) (**)	(256.403)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(10.646)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(1.588)
Empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils) (***)	13.441
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	82.643
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.023.183

(*) Inclusive o saldo de negociação e intermediação de valores monta R\$ 3.944 (2022 - R\$49) e refere-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

(**) Inclusive o saldo de negociação e intermediação de valores monta R\$ 0 (2022 - R\$99) e refere-se a valores a pagar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

(***) Refere-se a 10.978 cotas do FII RBR Rendimento High Grade e 1 cota do CSHG Real Estate FI Imobiliario-FII , as quais foram recebidas em empréstimo e são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3.

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 31 de dezembro de 2021

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs

Saldo em 31 de dezembro de 2023

-
85.933
(85.933)
-
80.142
(80.134)
8

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação 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:

31/12/2023											
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	
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0698165	(4)	AA	2	16/04/2021	17/03/2036	IPCA + 4.5%	43.556	32.043	33.791	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0001447	(3)	A+	354	18/06/2021	14/06/2032	IPCA + 6%	40.647	29.739	26.119	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	(2)	A	346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5.6%	10.000.000	11.091	10.605	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	(4)	BBB	32	06/05/2019	10/05/2030	IPCA + 7%	1.012	7.793	7.735	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H1011071	(3)	BBB-	416	24/08/2021	24/07/2053	IGPM + 6%	18.664	207	221	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H1029284	(3)	BBB-	417	24/08/2021	24/07/2053	IPCA + 0.0001%	13	-	-	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H1029266	(3)	BBB-	415	24/08/2021	24/07/2053	IGPM + 7.75%	18.664	280	327	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1198359	(5)	A+	1	20/12/2022	20/12/2027	CDIE + 3%	57.000	36.890	37.453	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	(2)	A	239	20/12/2019	15/12/2034	IGPM + 4.75%	26.293	31.389	32.122	
Total								10.205.849	149.432	148.373	

31/12/2022											
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	
True Securitizadora S.A.	22L1198359	(1)	A+	Série 1	20/12/2022	20/12/2027	CDIE + 3%	57.000	56.217	56.121	
Opea Securitizadora S.A.	21F0001447	(4)	A+	Série 354	18/06/2021	14/06/2032	IPCA + 6%	40.647	44.384	42.388	
Vert Companhia Securitizadora	21D0698165	(6)	-	Série 2	16/04/2021	17/03/2036	IPCA + 4.5%	43.556	34.743	38.650	
True Securitizadora S.A.	22L1423539	(1)	A+	Série 1	29/09/2022	15/09/2027	CDIE + 3%	25.961	25.125	24.532	
Virgo Companhia De Securitizacao	19E0299199	(6)	BBB	Série 32	05/06/2019	05/10/2030	IPCA + 7%	1.012	9.447	9.162	
Opea Securitizadora S.A.	21F0927565	(1)	A	Série 364	15/06/2021	28/06/2027	IPCA + 9%	4.879	4.633	4.394	
Opea Securitizadora S.A.	21K0915478	(7)	A	Série 428	24/11/2021	24/11/2031	IPCA + 6.4%	3.860	4.087	3.924	
True Securitizadora S.A.	22G1401749	(8)	A+	Série 1	24/08/2022	08/07/2029	CDIE + 3.25%	2.500	2.527	2.523	
Opea Securitizadora S.A.	20C1008009	(6)	AA-	Série 255	20/03/2020	20/03/2023	CDIE + 2.45%	2.853	2.487	2.487	
True Securitizadora S.A.	20L0687133	(7)	A	Série 346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5.6%	1.166.784	1.302	1.185	
True Securitizadora S.A.	21H1029266	(4)	BBB-	Série 415	24/08/2021	24/07/2053	IGPM + 7.75%	18.664	334	332	
True Securitizadora S.A.	21H1011071	(4)	BBB-	Série 416	24/08/2021	24/07/2053	IGPM + 6%	18.664	225	226	
Total								1.386.380	185.511	185.924	

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 S.A. (Opea Securitizadora (www.opecapital.com), True Securitizadora (apicesec.com.br).

Legendas

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.

(2) - Escritura de Superfície

(3) - CCB

(4) - Contrato de Compra e Venda

(5) - Pulverizado

(6) - Debenture

(7) - Contrato de locação

(8) - Nota comercial

Composição por tipo de devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2023
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	N.L.P.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	(b), (c), (e), (g)	33.791
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BlueMacaw	(b), (e), (g)	26.119
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Rio Bravo	(b), (e), (g), (i)	10.605
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Patrifarm - Empresa Patrimonial de Bens S.A.	(b), (c), (e), (g), (j)	7.735
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Multidevedor	(b), (c), (d), (g)	221
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Multidevedor	(b), (c), (d), (g)	-
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Multidevedor	(b), (c), (d), (g)	327
TRUE SECURITIZADORA S.A.	MRV	(c)	37.453
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(c), (e), (g)	32.122
			148.373

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2022
True Securitizadora S.A.	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(c), (e), (g)	56.121
Opea Securitizadora S.A	Jakarta	(b), (n), (m)	42.388
Vert Companhia Securitizadora	N.L.P.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A	(b), (g)	38.650
True Securitizadora S.A.	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(c), (e), (g)	24.532
Virgo Companhia de Securitização	Patrifarm	(a), (b), (e), (g), (h), (j), (k)	9.162
Opea Securitizadora S.A	Lote 5	(a), (b), (c), (d),	4.394
Opea Securitizadora S.A	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPOF	(b), (c), (e), (g)	3.924
True Securitizadora S.A.	TAEI INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(b), (c), (e), (g), (j), (k)	2.523
Opea Securitizadora S.A	HELBOR INCORPORADORA	(b), (c), (e), (k)	2.487
True Securitizadora S.A.	GPA	(b)	1.185
True Securitizadora S.A.	MULTIDEVEDOR	(b), (c), (d), (g)	332
True Securitizadora S.A.	MULTIDEVEDOR	(b), (c), (d), (g)	226
			185.924

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário

(b) - Alienação fiduciária do imóvel

(c) - Coobrigação

(d) - Subordinação

(e) - Fundo de reserva

(f) - Hipoteca

(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

(h) - Aval

(i) - Fundo de overcollateral

(j) - Fiança

(k) - Alienação fiduciária de ações

(l) - Fundo de liquidez

(m) - Direito de retrocesso

(n) - Carta fiança

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

A movimentação ocorrida na conta de CRIs no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	168.574
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	209.220
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(182.064)
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	15.401
Recebimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) por dação de FIDC	683
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliário (CRIs)	286
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.362)
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(21.666)
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	2.852
Saldo em 31 de dezembro de 2022	185.924
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	103.815
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(99.496)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(37.967)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(19.607)
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliário (CRIs)	(1.472)
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	15.820
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	1.356
Saldo em 31 de dezembro de 2023	148.373

6. Taxa de administração e performance

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	9.575	9.049
	9.575	9.049

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 x { [Resultado] – [PL Base * (1+Índice de Correção)] }

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

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

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

• Resultado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

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

• 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 2023 e 2022 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 quer Lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	169.660	27.365
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.472	(286)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(82.643)	69.199
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de direitos creditórios (FIDC)	-	(51)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.787	6.265
Juros sobre Capital próprio	(8)	-
Outras obrigações	-	24
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	92.268	102.516
Retenção de rendimentos - até 5%	(1.403)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(1.403)	-
Rendimentos declarados	90.865	102.516
Rendimentos a distribuir	(7.524)	(15.708)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	15.708	14.513
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	99.049	101.321
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	7,24	7,41
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,48%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(1.403)	-

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve emissão de novas cotas.

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 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2023	31/12/2022
46.278	46.278
46.278	46.278

Durante o exercício de 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2022 - R\$ 0) 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 contingencia. Os recursos da reserva de contingencia 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 contingencia. 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 2023 e 2022 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício
Patrimônio líquido inicial

31/12/2023	31/12/2022
169.660	27.365
1.119.734	1.194.885
15,15%	2,29%

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

Taxa de administração
Outras despesas operacionais

31/12/2023		31/12/2022	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
9.575	0,83%	9.049	0,78%
380	0,03%	350	0,03%
9.955	0,86%	9.399	0,81%
1.149.788		1.154.021	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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 pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

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

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

		31/12/2023			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
	Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	148.373	-	148.373
	Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	690.784	332.399	-	1.023.183
	Total do ativo	690.784	480.772	-	1.171.556
		31/12/2022			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
	Cotas de fundo de renda fixa	-	4.698	-	4.698
	Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	185.924	-	185.924
	Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	754.073	180.451	-	934.524
Total do ativo		754.073	371.073	-	1.125.146

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 Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de obrigações por operações compromissadas monta R\$ 1.259 e está composto por operações com lastro em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, que voltaram em 15 de março de 2023. Em 31 de dezembro de 2023, não há saldo.

Saldo em 31 de dezembro de 2021

Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.253
Saldo em 31 de dezembro de 2022	6
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	1.259
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.273)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	14
	-

16.4 A rubrica de Direitos sobre empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FI no montante de R\$ 979 (2022 - R\$ 14.361) refere-se a cotas de fundos imobiliários as quais foram doadas em empréstimo e são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3.

16.5 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.6 Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve alterações no Regulamento do Fundo

17. Eventos subsequentes

17.1 Em fato relevante divulgado em 25 de Janeiro de 2024, foi aprovado o desdobramento de cotas : (i) para cada cota de emissão do Fundo efetivamente detidas, conforme respectivas posições de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base serão atribuídas aos respectivos titulares, 09 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes; e (ii) tendo-se em vista os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, as Cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada já a partir da abertura dos mercados do dia 31 de janeiro de 2024, sendo que as Cotas decorrentes do Desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 02 de fevereiro de 2024.

17.2 Em fato relevante divulgado em 02 de fevereiro de 2024, a gestora informa: I. A Gestora buscando o melhor alinhamento com os interesses dos Cotistas do Fundo, resolveu, de forma voluntária, renunciar, durante a competência do ano de 2024, a uma parte da taxa de gestão dos investimentos alocados em fundos geridos pela RBR, desde que o investimento dos veículos da RBR seja igual ou superior a 1/3 (um terço) das cotas do fundo investido. II. A renúncia de parte da taxa de gestão impactará as remunerações devidas a partir de janeiro de 2024, e ocorrerá proporcionalmente ao patrimônio líquido alocado nos veículos que cumpram tal requisito, sendo tal métrica apurada mensalmente. O valor da renúncia abrangerá os valores apurados com base em tal regra desde janeiro de 2024. III. Por fim, a Gestora, reitera sua convicção que busca a melhor forma de alinhamento os interesses dos Cotistas, procurando os melhores esforços para preservar o equilíbrio de tais interesses.

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

* * *

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66