

São Paulo, 30 de março de 2021

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME nº **27.529.279/0001-51** ("Fundo"), enviou em 30 de março de 2021, a Carta Consulta aos cotistas, com prazo limite de manifestação em 29 de abril de 2021, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

Deliberar sobre:

- 1.** as contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.
- 2.** a retenção pelo Fundo do Saldo Excedente Não Distribuído, o qual poderá ser, a critério do Gestor, aplicado em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento). Para os fins deste item, "Saldo Excedente Não Distribuído" significa os rendimentos do Fundo que, durante o primeiro e o segundo semestre de 2021, (a) excedam a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e (b) não sejam destinados à Reserva de Contingência (conforme definido no Regulamento). Complementarmente, o Gestor (conforme definido na Proposta da Administradora) deverá comunicar ao mercado a destinação a ser dada ao Saldo Excedente Não Distribuído, na data de divulgação dos rendimentos das competências de junho/2021 e dezembro/2021.
- 3.** aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela 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, desde que os certificados de recebíveis imobiliários atendam os seguintes critérios de

elegibilidade: (i) no momento da aquisição tenham prazo máximo de vencimento não superior a 20 (vinte) anos; (ii) possuam previsão de remuneração: (a) pós-fixada indexada ao CDI; ou (b) pré-fixada; (iii) indexados pelo IPCA ou IGPM; (iv) o nível de concentração do devedor seja igual ou menor a 10% (dez por cento); (v) no momento da aquisição contem, isolada ou cumulativamente, com garantias reais e/ou fidejussórias, tais como, a título exemplificativo, alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de quotas ou ações, conforme aplicável, cessão fiduciária de recebíveis, hipoteca, penhor, aval ou fiança; e (vi) para distribuições públicas nos termos da Instrução CVM 476, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

4. 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% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo.
5. 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% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.
6. aplicação, pelo Fundo, em (i) 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% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e (ii) 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% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.
7. adequar a redação do *caput* do Art. 2º do regulamento do Fundo ("Regulamento"), exclusivamente para refletir as alterações já aprovadas por meio de procedimento de consulta formal iniciado em 29 de outubro de 2019, o qual foi registrado junto ao 4º cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1029968, em 12 de dezembro de 2019, de modo que, se aprovada a adequação, o *caput* do Art. 2º passará a vigor com a seguinte redação:

Art. 2º - *O objeto do FUNDO é aplicar em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), nos termos do § 2º abaixo, e nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os "Ativos Imobiliários"):*

8. 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, de modo que, se aprovada a alteração, o Art. 6º e o parágrafo único do Art. 21 passarão a vigor com a seguinte redação:

Art. 6º - (...)

I. aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;

II. aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;

*III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e*

IV. realizar operações classificadas como day trade."

Art. 21 - (...)

*Parágrafo Único - O **GESTOR** poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável: selecionar, emprestar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários ou os Ativos de Liquidez, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, bem como realizar operações de empréstimos de títulos e valores mobiliários, inclusive as Cotas de FII, na posição tomadora e/ou na posição doadora, desde que conforme autorizado pela legislação e a regulamentação em vigor."*

9. alterar a regra de precificação das cotas em caso da utilização do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), de modo que, se aprovada a alteração, o inciso "i" do Art. 12 do Regulamento passará a vigor com a seguinte redação:

"Art. 12 – (...)

*(i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO** será de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão será fixado: (i) com base na média do preço de fechamento das cotas do **FUNDO** no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do **FUNDO** sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) 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 (iii) com base nas perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; em qualquer caso considerando a possibilidade de aplicação de acréscimo ou desconto."*

- 10.** excluir a 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, de modo que, se aprovada a alteração, o inciso "ii" do Art. 12 do Regulamento passará a vigor com a seguinte redação:

"Art. 12 – (...)

*(ii) Subscrição. No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será 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**."*

- 11.** adequar a redação ao Art. 14 do Regulamento para prever expressamente a possibilidade de cobrança da taxa de distribuição primária, de modo que, se aprovada a adequação, o Art. 14 do Regulamento passará a vigor com a seguinte redação:

"Art. 14 – Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas; não obstante, a cada nova emissão de cotas, o **FUNDO poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em assembleia geral de cotistas ou ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso."**

- 12.** alterar a redação Art. 41 do Regulamento do Fundo, que passará a vigor com a seguinte redação:

"Art. 41 - A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos cotistas, com a descrição da matéria a ser deliberada, observados os prazos aplicáveis às assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, conforme o caso."

13. 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, de modo que, se aprovada a alteração, o Art. 15 do Regulamento passará a vigor com a seguinte redação:

"Art. 15 – (...)

*§1º - O **FUNDO** deverá, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do **GESTOR**, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) 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 como antecipação poderá ser pago até o 12º (décimo segundo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, observado o disposto nos itens (a) e (b) abaixo, podendo referido saldo ter, ainda, outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas. O montante que (a) exceda a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e (b) não sejam destinados à Reserva de Contingência (conforme definido abaixo), poderá ser, a critério da **ADMINISTRADORA e do GESTOR**, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários."*

"§4º - [SUPRIMIDO]"

*§5º - Para **suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do FUNDO. 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 fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação **poderão ser incorporados ao** o valor da Reserva de Contingência **sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.***

§ 6º - Para constituição ou reposição da reserva de contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa."

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora se abstém de uma recomendação formal da deliberação descrita no item 2, pois entende que a retenção dos valores deva ser discutida ao melhor interesse dos cotistas. Adicionalmente, nos itens 3 a 6 acima, há abstenção por se entender que o conflito de interesses constante deva ser deliberado entre os cotistas, no seu melhor interesse.

Não obstante, a Administradora entende que as matérias colocadas em deliberação nos itens 3 a 6, estão em linha com o Capítulo II do Regulamento, que especifica o objeto do Fundo como o investimento: em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas e certificados de potencial adicional de construção, com a estratégia da Gestora, permitindo que a mesma execute a política de aquisição do Fundo no melhor interesse dos cotistas.

Ademais, as matérias colocadas em deliberação nos itens 7, 8, 10, 11, 12 e 13, têm o intuito de (i) adequar a redação da política de investimentos do Fundo, já aprovadas por meio de procedimento de consulta formal iniciado em 29 de outubro de 2019, o qual foi registrado junto ao 4º cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1029968, em 12 de dezembro de 2019, e (ii) alterar (a) as hipóteses de vedação em relação às atividades da Administradora e da Gestora, em razão da possibilidade de futura realização de operações de aluguel de títulos e valores mobiliários detidos pelo Fundo, (b) os procedimentos da realização das ofertas públicas, incluindo o critério de precificação das cotas objeto da oferta pública, em caso da utilização do Capital Máximo Autorizado (conforme definido no Regulamento), (c) os procedimentos de realização de consulta formal, e (c) a distribuição de rendimentos do Fundo. Desta forma, entende-se que a matéria deve ser abertamente discutida e deliberada no melhor interesse dos cotistas e se abstém da recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, bem como a exercer seu voto.

Por fim, frisamos que as deliberações objeto da Consulta Formal deverão ser tomadas pela maioria dos votos recebidos pela Administradora, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, cabendo a cada cota um voto, nos termos do Art. 18 e do Art. 20, parágrafo primeiro, da Instrução CVM 472.

São Paulo, 30 de março de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora do
RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO