



RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.166.700/0001-11

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE AO EDITAL DE COVOCAÇÃO

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.166.700/0001-11 ("Fundo"), enviou em 12 de julho de 2021, o Edital de Convocação aos cotistas, a fim de deliberar sobre a pauta da ordem do dia:

- (A) A aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelo Administrador e/ou pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, Conjunto 132, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.259.351/0001-87 ("Gestora"), bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º, da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que atendidos 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; ou (c) indexados pelo IPCA, IGPM ou INCC;
 - (iii) o nível de concentração por patrimônio separado seja igual ou menor a 10% (dez por cento);
 - (iv) no momento da aquisição contém, isolada ou cumulativamente, 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, aval ou fiança; e
 - (v) para distribuições públicas nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo;
- (B) A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Instrução CVM 472, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, 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, observado, como critério de elegibilidade, os seguintes limites de concentração do patrimônio líquido do Fundo:
- (i) no caso de aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário do Administrador e coligados, o limite de concentração deverá ser de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

- (ii) no caso de aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário do gestor e coligados, o limite de concentração deverá ser de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (iii) no caso de aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário conflitados, o limite de concentração deverá ser de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e
 - (iv) para as cotas de fundos de investimento imobiliário conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Títulos e Valores Mobiliários”, o limite de concentração deverá ser de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

- (C) A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento não imobiliários e que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, notadamente no artigo 45, e não se enquadrem na definição do item (iv) a seguir, como fundos de investimento em participações e fundos de investimento em direitos creditórios, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, 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, observado, como critério de elegibilidade, o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo;

- (D) A aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, de quaisquer Aplicações Financeiras definidas no Regulamento (isto é, ativos de liquidez nos quais o Fundo aplicará quando, temporariamente, as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem aplicadas nos Ativos Alvo, compatível com as necessidades do Fundo e de acordo com a regulamentação aplicável, quais sejam: I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; III. certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão bancária, como LCI, emitidos por instituição financeira que atue no território nacional; e IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo), cuja contraparte ou emissor seja a 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, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras acima, que sejam administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, 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, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido Fundo;

- (E) A retenção pelo Fundo do Saldo Excedente Não Distribuído (conforme abaixo definido), 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). Entende-se, para os fins desta deliberação, como “Saldo Excedente Não Distribuído” os rendimentos do Fundo que, durante 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, a Gestora deverá comunicar aos cotistas e ao mercado a destinação a ser dada ao Saldo Excedente Não Distribuído, na data de divulgação dos rendimentos da competência de dezembro/2021; e

- (F) A alteração do parágrafo primeiro do Art. 19 do Regulamento, de forma a (i) alterar a data de pagamento dos rendimentos excedentes do semestre previstos na legislação aplicável, e (ii) alterar o critério para destinação

do Saldo Excedente Não Distribuído (conforme definido acima), de modo que, se aprovada a alteração, o Art. 19, parágrafo primeiro, do Regulamento passará a vigor com a seguinte redação:

“Art. 19 – (...)

§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 no 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 no 12º (décimo segundo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, observado o disposto nos itens (a) e (b), podendo o saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral. 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, e independentemente de aprovação da Assembleia Geral, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.”

(G) alterar a redação Art. 38 do Regulamento do Fundo, que passará a vigor com a seguinte redação:

“Art. 38 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08”

(H) aprimorar a redação do §2º, do Art. 25 do Regulamento, que regula a possibilidade do fundo atuar em operações de empréstimo dos seus títulos e valores mobiliários no âmbito da B3, de modo que, se aprovada a adequação, o §2º, do Art. 25 do Regulamento passará a vigor com a seguinte redação:

“§2º. O FUNDO poderá atuar em operações de empréstimo de seus títulos e valores mobiliários (atuando na posição tomadora e/ou na posição doadora) desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, sempre respeitadas as orientações aplicáveis da CVM e as regras estabelecidas nos manuais operacionais da B3.”

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora nos itens “A”, “B”, “C” e “D” acima, se abstém por entender que o conflito de interesses constante deverá ser deliberado entre os cotistas, no seu melhor interesse. Adicionalmente, a Administradora ressalta que os investimentos realizados pelo Fundo devem seguir as premissas e os limites previstos no Objetivo e na Política de Investimentos presentes no regulamento do mesmo, bem como seguir a regulamentação em vigor.

Ademais, a Administradora se abstém de uma recomendação formal da deliberação descrita nos itens “E”, “F” e “H”, pois entende que a retenção dos valores deverá ser discutida ao melhor interesse dos cotistas, bem como a mudança da data de pagamento do Fundo.



Por fim, a Administradora entende no item “G”, que a mudança no Art. 38 do Regulamento do Fundo, que especifica a forma e meio da realização das assembleias gerais de cotistas, está em linha com a modernização do processo de assembleias pelo qual o mercado está passando, com uma maior consciência socioambiental, dado o não uso de papel para impressão, além de promover uma redução de custos para Fundo, pois não será necessário o uso de gráfica e correios. Diante dos pontos elencados, a Administradora recomenda a aprovação desta matéria extraordinária em deliberação.

Ademais, a Administradora reforça, inclusive, que para aprovar a matéria constante da ordem do dia será necessário atingir o quórum de, ao menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e sua aprovação depende do voto favorável da maioria de votos dos cotistas, nos termos da regulamentação em vigor. Logo, dada a importância do tema para a gestão do, incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários

12 de julho de 2021,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Administradora do

RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO