

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO

CNPJ nº 30.166.700/0001-11

Código de Negociação: RBRY11

FATO RELEVANTE

O **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 da Pessoa Jurídica ("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 8.695, de 20.03.2006, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.166.700/0001-11 ("Fundo"), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), que, nos termos do artigo 16 do Regulamento do Fundo ("Regulamento") e consoante comunicação prévia da **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("Gestor"), o Administrador aprovou, nesta data, por meio de ato próprio ("Ato do Administrador"), a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo ("Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente), no montante de, inicialmente, R\$408.834.157,00 (quatrocentos e oito milhões, oitocentos e trinta e quatro mil e cento e cinquenta e sete reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) e, observada a possibilidade de aumento em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). As Novas Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, destinada ao público em geral, a ser realizada nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob o rito de registro automático, da Instrução CVM 472, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta").

As principais características da Oferta estão descritas no "*Suplemento do Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado*" constante do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo replicadas:

- I. Número da emissão.** A presente emissão representa a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo.
- II. Tipo de Distribuição.** Primária.
- III. Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, R\$408.834.157,00 (quatrocentos e oito milhões, oitocentos e trinta e quatro mil e cento e cinquenta e sete reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo tal montante inicial ser (i) aumentado

em virtude da emissão de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("**Montante Inicial da Oferta**"), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 508.834.121,35 (quinhentos e oito milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, cento e vinte e um reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Total da Oferta**").

IV. Quantidade de Novas Cotas: Inicialmente, serão emitidas 4.108.886 (quatro milhões, cento e oito mil, oitocentos e oitenta e seis) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("**Quantidade de Novas Cotas**").

V. Opção de Lote Adicional: O Fundo poderá, a seu critério, por meio do Administrador, em comum acordo com o Gestor e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até 1.027.221 (um milhão, vinte e sete mil, duzentos e vinte e uma) Novas Cotas, o que equivale a R\$99.999.964,35 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e quatro reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), as quais poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 7ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Cotas do Lote Adicional**"). As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

VI. Lote Suplementar: Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

VII. Preço de Emissão e Preço de Subscrição: Cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, possui preço unitário de emissão equivalente a R\$97,35 (noventa e sete reais e trinta e cinco centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 16.I, item "(ii)" do Regulamento ("**Preço de Emissão**"). O preço de subscrição será de R\$99,50 (noventa e nove reais e cinquenta centavos) ("**Preço de Subscrição**"), composto pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado que o referido Preço de Subscrição não é inferior ao valor patrimonial das cotas em janeiro de 2024, qual seja, R\$ 99,14 (noventa e nove reais e quatorze centavos). O Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R\$1,30 (um real e trinta centavos) por cada Nova Cota, e será utilizado pelo Fundo para o pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta ("**Custo Unitário de Distribuição**"), exceto a comissão de distribuição da Oferta, calculada proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, devida às Instituições Participantes

da Oferta (conforme abaixo definido), sendo certo que o Custo Unitário de Distribuição não será considerado para fins do cálculo da Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo).

VIII. Taxa de Distribuição Primária: Será devida pelos Investidores (conforme abaixo definido) (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 2,21% (dois inteiros e vinte e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$2,15 (dois reais e quinze centavos) por Nova Cota, a ser pago pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento da totalidade da comissão de distribuição da Oferta, calculada proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, devida às Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da taxa de distribuição primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) os demais custos e despesas da Oferta não arcados pela taxa de distribuição primária serão de responsabilidade do Fundo ("**Taxa de Distribuição Primária**").

IX. Taxa de Ingresso e Saída: Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.

X. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$30.662.616,50 (trinta milhões, seiscentos e sessenta e dois mil, seiscentos e dezesseis reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 308.167 (trezentas e oito mil e cento e sessenta e sete) ("**Montante Mínimo da Oferta**" e "**Distribuição Parcial**", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores (conforme abaixo definido) (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros (cessionários) do Direito de Preferência), acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (conforme abaixo definido) (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros (cessionários) do Direito de Preferência), terão a faculdade, como condição de eficácia de seu termo de aceitação da Oferta, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

XI. Regime de distribuição das Novas Cotas: As Novas Cotas serão ofertadas de forma pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob rito de registro automático na CVM, conforme previsto no artigo 26, inciso VII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de

2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor ("**Oferta**").

XII. Investimento Mínimo por Investidor: A quantidade mínima de Novas Cotas serem subscritas por cada Investidor no contexto da Oferta será de 52 (cinquenta e duas) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$5.062,20 (cinco mil e sessenta e dois reais e vinte centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$5.174,25 (cinco mil, cento e setenta e quatro reais e vinte e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), salvo se (i) ao final do período de subscrição da Oferta restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, exceder o percentual prioritariamente destinado à Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais ("**Oferta Não Institucional**"), ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

XIII. Destinação dos recursos: Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, conforme a política de investimento do Fundo, nos termos do Regulamento de forma discricionária e ativa pelo Gestor, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico. Os Ativos Alvo definidos no Regulamento são: a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**"), 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 ("**LH**"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("**LCI**"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("**LIG**"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação aplicável; e g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada "imobiliária" pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM e, assim, relacionada às atividades permitidas aos FII, tais como debêntures e notas promissórias imobiliárias emitidas por emissores registrados na CVM, fundo de investimento em direitos creditórios, fundo de investimento em participações, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, dentre outros.

XIV. Número de séries: Série única.

XV. Procedimento para subscrição e integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As

Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta.

XVI. Ambientes de Distribuição e Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas realizadas custodiadas eletronicamente na B3.

XVII. Público alvo da Oferta: A Oferta é destinada a investidores em geral quais sejam: **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 27**"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e "(i.b)" acima, mas que formalizem/enviem intenção de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.076,55 (um milhão, setenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.273 (dez mil, duzentas e setenta e três) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**"); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem/enviem intenção de investimento em valor igual ou inferior a R\$999.979,20 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.272 (dez mil, duzentas e setenta e duas) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("**Investidores Não Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "**Investidores**"), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º do Regulamento ("**Público-Alvo da Oferta**"). No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição das Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

XVIII. Direito de Preferência: Direito conferido aos Cotistas detentores de cotas do Fundo, devidamente integralizadas, no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção de 0,40906388871 para subscrição de Novas Cotas previsto nos Documentos da Oferta ("**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**"). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.

XIX. Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à

Oferta Institucional: Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e o Investidor que subscrever as Novas Cotas da Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, formulário de liberação das Novas Cotas para negociação e ser obtida a autorização da B3 momento em que as Novas Cotas passarão a ser admitidas livremente à negociação no ambiente de bolsa da B3.

Durante o período em que os recibos de novas cotas da Emissão ainda não estiverem convertidos em novas cotas, o seu detentor fará jus (i) aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários calculados para o mês da integralização; e (ii) posteriormente, a rendimentos iguais aos demais Cotistas, nos termos da política de distribuição de resultados do Fundo detalhada no artigo 19 do Regulamento.

XX. Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas: As Novas Cotas serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis, sendo certo que serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o escriturador das Novas Cotas.

XXI. Período de colocação: A subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor antes do referido prazo, caso ocorra a colocação da Montante Mínimo da Oferta.

XXII. Instituições Participantes da Oferta: A Oferta poderá ser realizada com a participação de outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”), observado o plano de distribuição da Oferta. A adesão à Oferta pelos Participantes Especiais será realizada nos termos previstos nos documentos da Oferta.

XXIII. Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

XXIV. Demais termos e condições da Oferta: Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO, A LÂMINA E O PROSPECTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

ESTE COMUNICADO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO**