

FATO RELEVANTE

RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.529.279/0001-51 / Código CVM: 31706-6

Código de Negociação B3: RBRF11

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no 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 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos), inscrito no CNPJ sob o nº 27.529.279/0001-51 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar os cotistas do fundo e o mercado em geral, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) o quanto segue:

- (i) nos termos do Art. 12 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e consoante comunicação prévia da RBR Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora da carteira do Fundo, o Administrador aprovou nesta data, por meio de ato próprio (“Ato do Administrador”) (ANEXO A), a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, no montante de 3.276.234 (três milhões, duzentas e setenta e seis mil, duzentas e trinta e quatro) e, no mínimo, 468.034 (quatrocentas e sessenta e oito mil e trinta e quatro) cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 106,83 (cento e seis reais e oitenta e três centavos) cada Nova Cota (“Preço de Emissão Unitário”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Ato do Administrador), totalizando R\$ 350.000.078,22 (trezentos e cinquenta milhões e setenta e oito reais e vinte e dois centavos) e no mínimo, R\$ 50.000.072,22 (cinquenta milhões e setenta e dois reais e vinte e dois centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Novas Cotas, na forma da regulamentação aplicável. O Preço de Emissão Unitário foi fixado com base na média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data da divulgação deste fato relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado acerca da 5ª Emissão e da Oferta, nos termos do inciso “i” do Art. 12 do Regulamento. As Novas Cotas serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,62300599077, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários),

total ou parcialmente. Findo o prazo para o exercício do Direito de Preferência, caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas (“Sobras”), será concedido o direito para subscrição de tais Sobras aos Cotistas que tenham exercido o seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Novas Cotas, e indicado sua intenção de participar do rateio pela subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), sendo que o percentual da participação a que farão jus nas Sobras poderá ser exercido total ou parcialmente pelo Cotista, no prazo a ser definido nos documentos da Oferta. É vedado aos Cotistas ou cessionários do Direito de Preferência ceder, a qualquer título, somente o Direito de Subscrição de Sobras. Caso ainda tenham Novas Cotas não subscritas e integralizadas após decorridos o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, as Novas Cotas remanescentes serão distribuídas ao público alvo da Oferta. As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao Ato do Administrador, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta;

- (ii) por meio do Ato do Administrador, foi aprovada a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, cuja remuneração será condizente com os custos da Oferta na forma prevista no inciso “vii” do Art. 12 do Regulamento e paga a partir dos recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. 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 OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A 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 E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO A

Ato do Administrador

**ATO DO ADMINISTRADOR DO
RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no 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 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos), inscrito no CNPJ sob o nº 27.529.279/0001-51 (“Fundo”), resolve o quanto segue:

1. Nos termos do Art. 12 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e consoante comunicação prévia da RBR Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“Gestor”), **aprovar** a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo 468.034 (quatrocentos e sessenta e oito mil e trinta e quatro), e, no máximo 3.276.234 (três milhões, duzentas e setenta e seis mil, duzentas e trinta e quatro) cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 106,83 (cento e seis reais e oitenta e três centavos) cada Nova Cota (“Preço de Emissão Unitário”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definição abaixo), totalizando, R\$ 350.000.078,22 (trezentos e cinquenta milhões, setenta e oito reais e vinte e dois centavos), e no mínimo, R\$ 50.000.072,22 (cinquenta milhões, setenta e dois reais e vinte e dois centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Novas Cotas, na forma da regulamentação aplicável. O Preço de Emissão Unitário foi fixado com base na média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores ao dia 13 de dezembro de 2019, data da divulgação do fato relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado acerca da 5ª Emissão e da Oferta. As Novas Cotas serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,62300599077, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Findo o prazo para o exercício do Direito de Preferência, caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas (“Sobras”), será concedido o direito para subscrição de tais Sobras aos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Novas Cotas e indicado sua

intenção de participar do rateio pela subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), o qual poderá ser exercido total ou parcialmente no prazo e condições a serem definidos nos documentos da Oferta. É vedado aos Cotistas ou cessionários do Direito de Preferência ceder, a qualquer título, somente o Direito de Subscrição de Sobras. Caso ainda tenham Novas Cotas não subscritas e integralizadas após decorridos o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, as Novas Cotas remanescentes serão distribuídas ao público alvo da Oferta. As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta; e

2. **Aprovar** a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, cuja remuneração será condizente com os custos da Oferta na forma prevista no inciso “vii” do Art. 12 do Regulamento e paga a partir dos recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SUPLEMENTO DA 5ª EMISSÃO DE COTAS

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a esse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Número da emissão: A presente emissão representa a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo;

Montante da quinta emissão: No mínimo, R\$ 50.000.072,22 (cinquenta milhões, setenta e dois reais e vinte e dois centavos) e, no máximo, R\$ 350.000.078,22 (trezentos e cinquenta milhões, setenta e oito reais e vinte e dois centavos de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

Quantidade de cotas: No mínimo, 468.034 (quatrocentos e sessenta e oito mil e trinta e quatro) e, no máximo, 3.276.234 (três milhões, duzentas e setenta e seis mil, duzentas e trinta e quatro) cotas da quinta emissão (“Novas Cotas”);

Cotas adicionais: O montante inicial da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03. Nesse sentido, o Administrador poderá optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada, totalizando, o montante da Oferta até 3.931.480 (três milhões, novecentas e trinta e um mil, quatrocentas e oitenta) Novas Cotas. As Novas Cotas do lote adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. O Fundo não contará com o serviço de estabilização e, portanto, não haverá opção de emissão de lote suplementar de Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03;

Preço de emissão: R\$ 106,83 (cento e seis reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual foi fixado com base na média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores ao dia 13 de dezembro de 2019, data da divulgação do fato relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado acerca da 5ª Emissão e da Oferta (“Preço de Emissão Unitário”).

Taxa de Distribuição Primária e custos da oferta: Cada investidor (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que vir a subscrever Novas Cotas no âmbito da Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por cota mediante pagamento de uma taxa equivalente a 3,52% (três inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão Unitário, totalizando o valor de R\$ 3,76 (três reais e setenta e seis centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”) a ser paga adicionalmente ao Preço de Emissão Unitário. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos

da Oferta, observado o disposto no inciso “vii” do Art. 12 do Regulamento e na documentação da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Taxa de ingresso e saída: Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Novas Cotas;

Distribuição parcial e montante mínimo da quinta emissão: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 468.034 (quatrocentos e sessenta e oito mil e trinta e quatro) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000.072,22 (cinquenta milhões, setenta e dois reais e vinte e dois centavos), para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo”). Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, os investidores, inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada;

Regime de distribuição das Novas Cotas: As Novas Cotas serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 400/03;

Montante mínimo por investidor: 235 (duzentas e trinta e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.105,05 (vinte e cinco mil, cento e cinco reais e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. O Montante mínimo por investidor não é aplicável em caso de exercício do Direito de Preferência pelo Cotista ou terceiro cessionário;

Destinação dos recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários selecionados pelo Gestor, de forma discricionária e ativa. Não obstante a política de investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, o Fundo não possui um ativo específico;

Número de séries: Série única;

Forma de distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

Procedimento para subscrição e integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema 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 Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público alvo da Oferta: A Oferta é destinada a: (i) “Investidores Institucionais”, quais sejam, Fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil; e (ii) “Investidores Não Institucionais”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20.04.2011, conforme alterada;

Direito de Preferência: Direito conferido aos Cotistas detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na 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 possuem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,62300599077, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis. 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.

Direito de Subscrição de Sobras: Direito de subscrição das Sobras, conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência por Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras;

Direitos das Novas Cotas: As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta deverão dispor sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

Período de colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04. O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para distribuir Novas Cotas no âmbito da Oferta. A remuneração devida aos distribuidores será condizente com os custos da Oferta na forma prevista no inciso “vii” do Art. 12 do Regulamento, e paga a partir dos recursos da Taxa de Distribuição Primária.

* * *