

Aos

Cotistas do RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

Prezados Cotistas,

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 CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.529.279/0001-51 ("Fundo"), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da **Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Consulta Formal", respectivamente), a qual tem por objeto:

- (i) deliberar quanto às contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019;
- (ii) deliberar sobre 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 2020, **(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/2020 e dezembro/2020; e
- (iii) deliberar, de acordo com a proposta da Administradora disponibilizada, nesta data, em conjunto com esta Consulta Formal ("Proposta da Administradora"), em comum acordo entre Gestor, Coordenador Líder (conforme definido abaixo) e Administradora em virtude das atuais condições de mercado, sobre a **(a)** retificação do ato particular da Administradora celebrado em 13 de dezembro de 2019, devidamente registrado, em 17 de janeiro de 2020, no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1030809, e rerratificado em 23 de janeiro de 2020, tendo o respectivo instrumento sido registrado na mesma data junto ao 4º cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1030884, por meio do qual, dentre outras matérias, foram aprovados, nos termos do artigo 12 do Regulamento, a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo ("5ª Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente) e a oferta pública das Novas Cotas, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de

dezembro de 2003, conforme alterada, a qual foi devidamente registrada na CVM, em 03 de março de 2020, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/018 (“Oferta” e “Instrução CVM 400”, respectivamente), observado o direito de preferência conferido aos cotistas do Fundo para a subscrição das Novas Cotas (“Ato da Administradora”), para: **(a.1)** alterar o Preço de Emissão (conforme definido no Ato da Administradora), de R\$ 106,83 (cento e seis reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, 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, para o valor patrimonial das cotas do Fundo divulgado no último informe mensal do Fundo divulgado anteriormente à divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta (conforme definido na Proposta da Administradora); **(a.2)** excluir a previsão de cobrança da Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Ato do Administrador) dos subscritores das Novas Cotas, entre eles os cotistas que exercerem o direito de preferência, cabendo ao Fundo arcar com o pagamento dos custos da Oferta, observado o disposto no inciso “vii” do Art. 12 do Regulamento; **(a.3)** alterar o Montante Mínimo (conforme definido no Ato do Administrador) para manutenção da Oferta de R\$ 50.000.072,22 (cinquenta milhões, setenta e dois reais e vinte e dois centavos), para aproximadamente R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), observado que o valor exato do novo Montante Mínimo e da quantidade correspondente de Novas Cotas serão divulgados quando da definição do novo Preço de Emissão por Nova Cota, conforme item “a.1” acima; e **(a.4)** alterar o Montante Inicial da Oferta (conforme definido no Ato da Administradora), em razão da alteração do Preço de Emissão, de modo a manter o fator de proporção para subscrição das Novas Cotas no âmbito do exercício do direito de preferência (“Fator de Proporção para Subscrição das Novas Cotas”), observado que o valor exato do novo Montante Inicial da Oferta e da quantidade correspondente de Novas Cotas serão divulgados quando da definição do novo Preço de Emissão por Nova Cota, conforme item “a.1” acima; e **(b)** ratificação dos demais termos do Ato da Administradora não retificados nos termos do item “a” acima.

O Ato da Administradora e a Proposta da Administradora podem ser acessados pelo <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste link, clicar em “FII RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE”, em seguida em “Documentos”, clicar no “Ato do Administrador” datado de 23/01/2020 e na “Proposta da Administradora” datada de 16/04/2020).

Esclarecemos que a Administradora optou pela realização desta Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de forma não presencial em decorrência dos recentes desdobramentos da expansão do novo coronavírus (Covid-19), com o objetivo de proteger os cotistas, seus colaboradores e a sociedade em geral.

Nos termos da Proposta da Administradora, a submissão da matéria constante do item “iii” da ordem do dia à deliberação dos cotistas tem por objetivo promover a modificação da Oferta, considerando a alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do seu pedido de registro de distribuição, em decorrência da pandemia da Covid-19. Caso a matéria seja aprovada, a Administradora e **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), **(i)** submeterão à aprovação da CVM pedido de modificação da Oferta, nos termos e para os efeitos dos artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400, facultando aos investidores que já tenham aderido à Oferta a possibilidade de desistência, em prazo de 5 (cinco) dias

úteis contados do recebimento da comunicação sobre a modificação, caso esta seja aprovada pela CVM, e (ii) deverão assegurar que os novos investidores estejam cientes da modificação da Oferta, notadamente por meio do documento de aceitação. Mais informações sobre as razões para modificação da Oferta podem ser obtidas na Proposta da Administradora.

As matérias objeto de deliberação apenas serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal. Assim sendo, solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia **18 de maio de 2020**, por meio do e-mail OL-voto-eletronico-psf@btgpactual.com, ou envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço: **Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo – SP**. Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.¹

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia **25 de maio de 2020**.

Esclarecemos que os cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto de forma inteiramente eletrônica, conforme orientações contidas no referido e-mail. Solicitamos aos Cotistas que receberam esta Consulta Formal apenas na forma impressa e que desejem receber as próximas consultas formais e convocações para Assembleias Gerais de Cotistas por meio eletrônico, que atualizem suas informações cadastrais junto ao custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
administradora do **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

¹ A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 16 de abril de 2020

Em resposta à Consulta Formal enviada em 16 de abril de 2020 aos Cotistas do **RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.529.279/0001-51 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto, nos seguintes termos:

(i) com relação às contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019:

- SIM, aprovo** as contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019;
- NÃO, não aprovo;**
- Abstenho-me de votar.**
- Abstenho-me de votar, ***por estar em situação de conflito de interesses***, nos termos da regulamentação aplicável.

(ii) sobre 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 2020, **(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 deverá comunicar ao mercado a destinação a ser dada ao Saldo Excedente Não Distribuído, na data de divulgação dos rendimentos das competências de junho/2020 e dezembro/2020):

- SIM, aprovo;**
- NÃO, não aprovo;**
- Abstenho-me de votar;**
- Abstenho-me de votar, ***por estar em situação de conflito de interesses***, nos termos da regulamentação aplicável.

(iii) sobre a **(a)** retificação do ato particular da Administradora celebrado em 13 de dezembro de 2019, devidamente registrado, em 17 de janeiro de 2020, no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1030809, e rerratificado em 23 de janeiro de 2020, tendo o respectivo instrumento sido registrado na mesma data junto ao 4º cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1030884, por meio do qual, dentre outras matérias, foram aprovados, nos termos do artigo 12 do Regulamento, a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo ("5ª Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente) e a oferta pública das Novas Cotas, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme

alterada, a qual foi devidamente registrada na CVM, em 03 de março de 2020, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/018 (“Oferta” e “Instrução CVM 400”, respectivamente), observado o direito de preferência conferido aos cotistas do Fundo para a subscrição das Novas Cotas (“Ato da Administradora”), para: **(a.1)** alterar o Preço de Emissão (conforme definido no Ato da Administradora), de R\$ 106,83 (cento e seis reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, 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, para o valor patrimonial das cotas do Fundo divulgado no último informe mensal do Fundo divulgado anteriormente à divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta (conforme definido na Proposta da Administradora); **(a.2)** excluir a previsão de cobrança da Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Ato do Administrador) dos subscritores das Novas Cotas, entre eles os cotistas que exercerem o direito de preferência, cabendo ao Fundo arcar com o pagamento dos custos da Oferta, observado o disposto no inciso “vii” do Art. 12 do Regulamento; **(a.3)** alterar o Montante Mínimo (conforme definido no Ato do Administrador) para manutenção da Oferta de R\$ 50.000.072,22 (cinquenta milhões, setenta e dois reais e vinte e dois centavos), para aproximadamente R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), observado que o valor exato do novo Montante Mínimo e da quantidade correspondente de Novas Cotas serão divulgados quando da definição do novo Preço de Emissão por Nova Cota, conforme item “a.1” acima; e **(a.4)** alterar o Montante Inicial da Oferta (conforme definido no Ato do Administrador), em razão da alteração do Preço de Emissão, de modo a manter o fator de proporção para subscrição das Novas Cotas no âmbito do exercício do direito de preferência (“Fator de Proporção para Subscrição das Novas Cotas”), observado que o valor exato do novo Montante Inicial da Oferta e da quantidade correspondente de Novas Cotas serão divulgados quando da definição do novo Preço de Emissão por Nova Cota, conforme item “a.1” acima; e **(b)** ratificação dos demais termos do Ato da Administradora não retificados nos termos do item “a” acima:

- SIM, aprovo;**
- NÃO, não aprovo;**
- Abstenho-me de votar;**
- Abstenho-me de votar, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2020.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: