



RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF N.º 27.529.279/0001-51

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CONSULTA FORMAL DE 16 DE ABRIL DE 2020

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 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 Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, nos termos da carta enviada aos cotistas em 16 de abril de 2020 ("Carta Consulta"), 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 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 abaixo) 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

- (ii) deliberar, de acordo com a proposta da Administradora abaixo ("Proposta da Administradora"), em comum acordo entre o Gestor, o Coordenador Líder (conforme definido na Carta Consulta) 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 abaixo); **(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.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

Em relação à matéria do item “i” acima (item “ii” da Carta Consulta), a Administradora recomenda a aprovação do referido item dado que o eventual reinvestimento do Saldo Excedente Não Distribuído seguirá a Política de Investimentos prevista no Regulamento do Fundo e não infringirá os termos da Lei nº 8.668, que determina a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre pelo Fundo.

Em referência ao item “ii” acima (item “iii” da Carta Consulta), a Administradora, em conjunto com a **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, gestora do Fundo (“Gestor”) e o Coordenador Líder, em virtude das atuais condições de mercado, recomenda a aprovação da matéria com o objetivo de promover a modificação de alguns termos da Oferta, tendo em vista a verificação de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes em 17 de dezembro de 2019, data da apresentação do pedido de registro da Oferta, em decorrência da pandemia da Covid-19, de modo que a continuidade da Oferta pode ser prejudicada sem a realização das modificações propostas na Carta Consulta.

Os impactos do avanço da pandemia nos mercados financeiro e de capitais provocaram queda abrupta nos preços dos ativos, inclusive das Cotas do Fundo, de modo que se faz necessário um ajuste no Preço de Emissão definido no Ato da Administradora para adequá-lo às novas condições de mercado. Nesse sentido, a adoção do valor patrimonial das cotas do Fundo divulgado no último informe mensal do Fundo divulgado anteriormente à divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta foi definida pela Administradora, pelo Gestor e pelo Coordenador Líder como critério adequado para a finalidade. Igualmente, a exclusão da cobrança da Taxa de Distribuição Primária e a redução do Montante Mínimo da Oferta e do Montante Inicial da Oferta mostram-



se necessários para adequação da Oferta ao novo cenário, considerando aspectos comerciais verificados no contexto atual.

A respeito do novo Montante Mínimo proposto na Carta Consulta, isto é, aproximadamente R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), a Administradora esclarece que, como a definição do valor exato depende da fixação do Preço de Emissão, o qual, por sua vez, somente será conhecido na data de divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta, não é possível fixar, nesta data, o valor exato em reais do Montante Mínimo ou o correspondente número de Novas Cotas.

O Montante Inicial da Oferta será reduzido com a finalidade de manter o Fator de Proporção para Subscrição das Novas Cotas e evitar eventual prejuízo a cotistas do Fundo que já tenham negociado os respectivos direitos de preferência. Da mesma forma que para a definição do novo Montante Mínimo, a definição do valor exato do Montante Inicial da Oferta depende da fixação do Preço de Emissão, o qual, por sua vez, somente será conhecido na data de divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta, de modo que não é possível fixar, nesta data, o valor exato em reais do Montante Inicial da Oferta.

Caso a matéria do item “ii” acima seja aprovada, a Administradora e o Coordenador Líder promoverão as alterações pertinentes no prospecto, no contrato de distribuição e nos demais documentos da Oferta, os quais serão submetidos à aprovação da CVM em conjunto com pedido de modificação da Oferta, nos termos e para os efeitos dos artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do seu protocolo na CVM, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Caso o pedido de modificação da Oferta seja deferido pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a Administradora e o Coordenador Líder divulgarão comunicado ao mercado, informando a respeito da modificação da Oferta e do novo cronograma (“Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”), bem como publicarão a nova versão do prospecto da Oferta contemplando as modificações aprovadas.

Será facultado aos investidores que já tenham aderido à Oferta, inclusive os cotistas que tenham exercido seu direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, a possibilidade de desistência, em prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta. A Administradora e o Coordenador Líder assegurarão que os novos investidores estejam cientes da modificação da Oferta, notadamente por meio do documento de aceitação.

A Administradora, em comum acordo com o Gestor, reitera que a Oferta foi aprovada no melhor interesse do Fundo e de seus cotistas, aos quais será assegurado, nos termos do artigo 13, inciso I, do Regulamento, o exercício do seu direito de preferência para subscrição das Novas Cotas após o deferimento do pedido de modificação da Oferta, caso a matéria do item “ii” acima seja aprovada nos termos da Carta Consulta.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO