

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO

## RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.088.458/0001-21

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRRBRXCTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: RBRX11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2024/059, em 04 de março de 2024 \*

\*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 41.088.458/0001-21 ("Fundo"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**"), a **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013 para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**") e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**", em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), em conjunto com as instituições convidadas pelo Coordenador Líder por meio da carta convite disponibilizada pela **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3")**: [•] ("**Participantes Especiais**") e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**", comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 41.109.969 (quarenta e um milhões, cento e nove mil e novecentas e sessenta e nove) Novas Cotas, nominativas e escriturais, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, da 4ª (quarta) emissão do Fundo, todas com valor unitário de R\$9,37 (nove reais e trinta e sete centavos) ("**Preço de Emissão**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de, inicialmente,

### R\$385.200.409,53\*

(trezentos e oitenta e cinco milhões, duzentos mil e quatrocentos e nove reais e cinquenta e três centavos)

\*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, através do Fato Relevante de Atualização de Preço de Emissão.

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento da totalidade da Comissão de Estruturação e da Comissão de Distribuição da Oferta (conforme definidas no Prospecto Definitivo) devidas às Instituições Participantes da Oferta (conforme definido neste Prospecto). Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$0,36 (trinta e seis centavos) por cada Nova Cota, equivalente a 3,84% (três inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão (“**Taxa de Distribuição Primária**”), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$9,73 (nove reais e setenta e três centavos) (“**Preço de Subscrição**”), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, através do Fato Relevante de Atualização de Preço de Emissão.

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

#### CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Evento   | Data Prevista <sup>(1)</sup> |
|-------------------|--|------------------------------|
| 1                 | Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM<br>Divulgação do Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo  | 04/03/2024                   |
| 2                 | Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-base)  | 07/03/2024                   |
| 3                 | Início do Período para Exercício e de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador   | 11/03/2024                   |
| 4                 | Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador  | 12/03/2024                   |
| 5                 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento   | 13/03/2024                   |
| 6                 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3   | 21/03/2024                   |
| 7                 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador<br>Data de Liquidação do Direito de Preferência<br>Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 22/03/2024                   |
| 8                 | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento   | 25/03/2024                   |
| 9                 | Data de realização do Procedimento de Alocação   | 26/03/2024                   |
| 10                | Data da Liquidação da Oferta   | 28/03/2024                   |
| 11                | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento   | 30/08/2024                   |

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

#### DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management> (neste *website* procurar por “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros” e consulta pelo “RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, em seguida em “Documentos”, e, então, localizar a opção desejada);

- **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2024”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da 4ª Emissão do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar a opção desejada);
- **Gestora:** [www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br) (neste *website* clicar em “Fundos”, depois clicar em “RBRX11”, em seguida clicar em “Página do Fundo”, depois selecionar a aba “Governança Corporativa” no canto superior da tela, e clicar em “Documentos de Oferta Pública”, e, então, localizar a opção desejada);
- **CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2024”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar a opção desejada);
- **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);
- **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada); e
- **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

#### INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 04 de março de 2024



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON  
BARRIEU