

# COMUNICADO AO MERCADO

SOBRE O DEFERIMENTO DO PEDIDO DE MODIFICAÇÃO DA  
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO

## RBR PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.088.458/0001-21

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Código ISIN nº BRRBRXCTF006

Código de Negociação na B3: RBRX11

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2022/066 em 19 de dezembro de 2022



A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (conforme abaixo definida), com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), em conjunto com as seguintes instituições convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder por meio da carta convite para adesão ao "Contrato de Distribuição Pública da 3ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário" ("Contrato de Distribuição" e "Participantes Especiais" quando em conjunto com o Coordenador Líder "Instituições Participantes da Oferta", respectivamente) no âmbito da oferta pública de distribuição primária, de, inicialmente, até 2.044.363 (dois milhões, quarenta e quatro mil, trezentas e sessenta e três) novas cotas ("Novas Cotas"), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 3ª (terceira) emissão ("Emissão") do **RBR PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, inscrito no CNPJ sob o nº 41.088.458/0001-21 ("Fundo"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Oferta", respectivamente), vêm a público **COMUNICAR** o deferimento, pela CVM, do pedido de modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, de forma a **MODIFICAR** a Oferta para: **(i)** alterar o cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo divulgado em 17 de março de 2023; **(ii)** atualizar os valores da oferta com base no valor a cota patrimonial de 30 de junho de 2023; **(iii)** alterar a quantidade mínima de Novas Cotas no âmbito da Oferta para 104 (cento e quatro) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$10.008,96 (dez mil, oito reais e noventa e seis centavos); **(iv)** alterar o investimento mínimo por investidor no âmbito da Oferta para 6 (seis) Novas Cotas, equivalente a R\$577,44 (quinhentos e setenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) por Investidor; **(v)** excluir a previsão da Taxa de Distribuição Primária, e consequentemente prever que os custos serão integralmente arcados pelo Fundo; **(vi)** em razão da exclusão da Taxa de Distribuição Primária, desabilitar o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** da condição de Participante Especial da Oferta; **(vii)** alterar o Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto Definitivo, de forma a incluir no referido estudo novas informações a respeito do Fundo e refletir as atuais condições de mercado; **(viii)** alterar a Seção "Perfil da Gestora" do Prospecto Definitivo, de forma a refletir as informações atualizadas a respeito do Fundo e as atuais condições de mercado; **(ix)** reduzir as taxas dos Comissionamentos (conforme definido no Prospecto Definitivo), conforme aplicável; **(x)** prever a nova redação do fator de risco "Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta"; e **(xi)** excluir a previsão de possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão em caso de falha.

Em virtude da modificação da Oferta, nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, tendo em vista que, nesta data, já foi encerrado o período de exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e iniciado o Período de Subscrição, será aberto o período de desistência para os Cotistas (ou terceiros cessionários) que já aderiram à Oferta ou tenham exercido o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e a Oferta, conforme o caso.

### NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Em atendimento ao disposto nos artigos 25, §3º e 27 da Instrução CVM 400, será disponibilizado aos investidores da Oferta, nesta data, nova versão do Prospecto Definitivo, implementando a alteração do cronograma, com a inclusão da abertura do prazo para manifestação do direito de desistência dos Cotistas (ou terceiros cessionários) que já tenham exercido o Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os Investidores que tiverem aderido à Oferta durante o Período de Subscrição.

Tendo em vista a alteração do cronograma, segue abaixo o novo cronograma indicativo da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM e à B3	05/12/2022
2	Registro da Oferta	19/12/2022
3	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	17/03/2023
4	Data-base do Direito de Preferência	22/03/2023
5	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escrituradora	24/03/2023
6	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	03/04/2023
7	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	05/04/2023
8	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na Instituição Escrituradora	05/04/2023
9	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na Instituição Escrituradora	06/04/2023
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência	06/04/2023

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	06/04/2023
12	Início do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	10/04/2023
13	Encerramento do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	13/04/2023
14	Encerramento do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na Instituição Escriitadora	14/04/2023
15	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	20/04/2023
16	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	20/04/2023
17	Início do Período de Subscrição	24/04/2023
18	Pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	02/08/2023
19	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	02/08/2023
20	Cumprimento de Exigências no âmbito do Pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	17/08/2023
21	Deferimento da Modificação da Oferta pela CVM	31/08/2023
22	Divulgação deste Comunicado ao Mercado sobre o Deferimento da Modificação da Oferta pela CVM Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	31/08/2023
23	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	01/09/2023
24	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	08/09/2023
25	Encerramento do Período de Subscrição	08/09/2023
26	Procedimento de Alocação	08/09/2023
27	Data de Liquidação da Oferta	12/09/2023
28	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	13/09/2023

<sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta. A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

<sup>(2)</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 Novas Cotas, veja a seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão ou Cancelamento da Oferta, na página 64 do Prospecto Definitivo.

## ATUALIZAÇÃO DOS VALORES DA OFERTA

Os valores da Oferta foram atualizados com base no valor a cota patrimonial de 30 de junho de 2023, sendo certo que todos os valores da Oferta calculados com base no valor da cota patrimonial foram devidamente atualizados.

## NOVO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

O volume mínimo no contexto da Oferta passa a ser 104 (cento e quatro) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$10.008,96 (dez mil, oito reais e noventa e seis centavos).

## NOVO INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR

O volume mínimo no contexto da Oferta passa a ser 104 (cento e quatro) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$10.008,96 (dez mil, oito reais e noventa e seis centavos).

## EXCLUSÃO DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

Os documentos da Oferta foram modificados para a exclusão da previsão da taxa a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos seriam utilizados para pagamento da comissão de distribuição devida às Instituições Participantes. Tais custos serão arcados diretamente pelo Fundo.

## EXCLUSÃO DE PARTICIPANTE ESPECIAL DA OFERTA

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, conforme acordado entre as Partes, foi desabilitado da função de Participante Especial da Oferta.

## NOVO ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA

O Estudo de Viabilidade constante do Anexo VI Prospecto Definitivo divulgado em 17 de março de 2023 foi substituído pelo novo Anexo VI ao Prospecto Definitivo de forma a incluir no referido estudo novas informações a respeito do Fundo e refletir as atuais condições de mercado.

## ALTERAÇÃO DA SEÇÃO "PERFIL DA GESTORA" DO PROSPECTO DEFINITIVO

A seção "Perfil da Gestora" foi devidamente atualizada de forma a refletir as informações atualizadas a respeito do Fundo e refletir as atuais condições de mercado.

## REDUÇÃO DO COMISSONAMENTO

As taxas do Comissionamento (conforme definido no Prospecto Definitivo) foram reduzidas, conforme acordado entre as Partes, passando a vigor conforme redação constante nos documentos da Oferta.

## FATORES DE RISCO

A seção "Fatores de Risco" foi alterada para aperfeiçoamento da redação do fator de risco "Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta", de modo a deixar claro que o Montante Mínimo da Oferta é um valor inexpressivo, tomando como base o Montante Inicial da Oferta, conforme abaixo previsto:

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo (i) em razão do valor do Montante Mínimo da Oferta, não ser adquirido nenhum novo ativo pelo Fundo com os recursos decorrentes da Oferta; e (ii) a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial: (i) a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo; e (ii) os recursos obtidos no âmbito da Oferta podem não ser suficientes para arcar com todos os custos da Oferta, permanecendo o Fundo obrigado a arcar com referidos custos, o que pode afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

## FALHA NA INTEGRALIZAÇÃO

Em razão da alteração do cronograma da Oferta, foi excluída a previsão de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não fossem totalmente integralizadas por falha dos Investidores.

## PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão das alterações descritas acima, com a modificação dos termos da Oferta, em cumprimento ao disposto no artigo 27, parágrafo único da Instrução CVM 400, os Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado e poderão desistir do exercício de Direito de Preferência, e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e de subscrição da Oferta até às 16:00 horas do dia 08 de setembro de 2023, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto à respectiva Instituição Participante da Oferta em que tenha realizado sua ordem de investimento (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta), presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em não revogar o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e da Oferta, conforme o caso.

## PUBLICIDADE, DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Os demais anúncios, atos e/ou fatos relevantes serão divulgados apenas nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, do Coordenador Líder ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto Definitivo por meio dos *websites* do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

- **Administrador:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário" e então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Comunicado ao Mercado", ou o documento que desejar);
- **Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Comunicado ao Mercado", ou o documento que desejar);
- **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 "2023", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Comunicado ao Mercado", ou o documento que desejar);
- **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 o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Comunicado ao Mercado", ou o documento que desejar); e

- **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", 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 o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Comunicado ao Mercado", ou o documento que desejar).

**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

Este Comunicado ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicadas no Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados no Prospecto Definitivo, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado.

Este Comunicado ao Mercado não constitui uma oferta de subscrição ou de venda das Novas Cotas. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/066 em 19 de dezembro de 2022, em conformidade com a Instrução CVM 400. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Definitivo, incluindo todos os seus anexos. O Coordenador Líder recomenda que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à integralização das Novas Cotas e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE COMUNICADO AO MERCADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, QUANTO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.**

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

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2023

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

