

FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD

CNPJ: 30.166.700/0001-11

Código de Negociação B3: RBRY11

O 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, 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 20.03.2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD, inscrito no CNPJ sob o nº 30.166.700/0001-11 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que, nos termos do artigo 16 do Regulamento do Fundo (“Regulamento”) e consoante comunicação prévia da RBR Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), o Administrador aprovou, nesta data, por meio de ato próprio (“Ato do Administrador”), a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“3ª Emissão” e “Cotas da 3ª Emissão”, respectivamente), no montante de, inicialmente, até R\$151.000.000,00 (cento e cinquenta e um milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido), o qual será fixado posteriormente, nos termos do inciso I, do artigo 16 do Regulamento, observada a possibilidade de aumento pelo Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou de redução em razão de distribuição parcial. As Cotas da 3ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, destinada ao público em geral, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”).

As principais características da Oferta Restrita estão descritas no “Suplemento da 3ª Emissão de Cotas” constante do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo replicadas:

- I. Número da emissão. A presente emissão representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo;
- II. Tipo de Distribuição. Primária;
- III. Montante da 3ª emissão: Inicialmente, até R\$151.000.000,00 (cento e cinquenta e um milhões de reais), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, nos termos descritos abaixo, e aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido).
- IV. Quantidade de cotas: A ser definida após a fixação do Preço de Emissão, podendo ser diminuída em virtude da possibilidade de distribuição parcial, nos termos descritos abaixo, e aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional.

V. Cotas adicionais: O montante inicial da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas da 3ª Emissão adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a critério do Administrador e do Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas da 3ª Emissão originalmente ofertadas (“Lote Adicional”). As cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, considerando que a Oferta não contará com agente estabilizador de preços das Cotas da 3ª Emissão.

VI. Preço de emissão: O preço de emissão das Cotas da 3ª Emissão a ser pago pelos investidores da Oferta (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros (cessionários) do Direito de Preferência) será fixado, até a data de divulgação do aviso ao mercado ou do anúncio de início da Oferta (“Aviso ao Mercado” e “Anúncio de Início”, respectivamente), pelo Administrador, em conjunto com o Gestor e o Coordenador Líder (abaixo definido), nos termos do artigo 16, inciso I, do Regulamento (“Preço de Emissão”). O Preço de Emissão, considerando as condições de mercado verificadas, será estipulado de acordo com o valor patrimonial da cota do Fundo informado no último informe mensal do Fundo divulgado anteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado ou Anúncio de Início, conforme o caso (“Valor Patrimonial da Cota”), e também as perspectivas de rentabilidade do Fundo, sendo certo que o Preço de Emissão não poderá ser inferior ao Valor Patrimonial da Cota. Na mesma oportunidade, o Administrador, em conjunto com o Gestor e o Coordenador Líder, irão definir se os custos da oferta serão arcados por cada investidor da Oferta (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros (cessionários) do Direito de Preferência) via Taxa de Distribuição Primária (conforme definição abaixo) ou se estarão incluídos no Preço de Emissão. O Cotista, ao aprovar a 3ª Emissão, expressamente autorizará o Administrador a fixar o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, se entender aplicável, nos termos dispostos acima. O Preço de Emissão será divulgado por meio de fato relevante divulgado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder na data da referida aprovação.

VII. Taxa de Distribuição Primária e custos da oferta: Cada investidor da Oferta (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros (cessionários) do Direito de Preferência) que vier a subscrever as Cotas da 3ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por cota, o qual já estará incluído no Preço de Emissão ou, se assim definido pelo Administrador, Gestor e Coordenador Líder, conforme descrito acima, será arcado via pagamento de uma taxa de distribuição primária a ser acrescida ao Preço de Emissão, se assim definido pelo Administrador, Gestor e Coordenador Líder, conforme descrito acima (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições que vierem a integrar o consórcio 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.

VIII. Demais taxas: Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas.

- IX. Distribuição parcial e montante mínimo da 3ª emissão: Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão, respeitado o montante mínimo da Oferta correspondente a, aproximadamente, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros (cessionários) do Direito de Preferência), acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. As Cotas da 3ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os investidores da Oferta (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros (cessionários) do Direito de Preferência), que desejarem subscrever Cotas da 3ª Emissão no âmbito da Oferta, durante o período de alocação de ordens, ou que exercerem seu Direito de Preferência, durante o período de exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta.
- X. Regime de distribuição das Cotas: As Cotas serão colocadas de forma pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
- XI. Montante mínimo por investidor: Aproximadamente 100 (cem) Cotas da 3ª Emissão, a ser definido após a fixação do Preço de Emissão (“Montante Mínimo por Investidor”). O Montante Mínimo por Investidor não é aplicável em caso de exercício do Direito de Preferência pelo Cotista ou terceiro cessionário.
- XII. Destinação dos recursos: Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, nos termos do Regulamento de forma discricionária e ativa pelo Gestor, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico. Os Ativos Alvo definidos no Regulamento são: a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias (“LH”); c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); d) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29.12. 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 401”); e g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “imobiliária” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM e, assim, relacionada às atividades permitidas aos FII, tais como debêntures e notas promissórias imobiliárias emitidas por emissores registrados na CVM, fundo de investimento em direitos creditórios, fundo de investimento em participações, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, dentre outros.
- XIII. Número de séries: Série única.
- XIV. Procedimento para subscrição e integralização das Cotas: As 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 Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido ou não da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta.

XV.Negociação das Cotas: As Cotas serão registradas para negociação na B3, observado o disposto no regulamento do Fundo.

XVI.Público alvo da Oferta: A Oferta é destinada a: (i) “Investidores Institucionais”, quais sejam, os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13.11.2013, conforme alterada (“Instrução CVM 539”), que sejam fundos de investimentos, 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, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a aproximadamente R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de aproximadamente 10.000 (dez mil) Cotas da 3ª Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas da 3ª Emissão por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20.04.2011, conforme alterada (“Instrução CVM 494”); e (ii) “Investidores Não Institucionais”, quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a aproximadamente R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de aproximadamente 9.999 (nove mil, novecentas e nove e nove) Cotas da 3ª Emissão (“Investidores”).

XVII.Direito de Preferência: Direito conferido aos Cotistas detentores de cotas do Fundo, devidamente integralizadas, 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 possuírem, conforme aplicação do fator de proporção a ser posteriormente informado, nos termos dos documentos da Oferta. 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.

XVIII.Direitos das Cotas: As Cotas da 3ª Emissão 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 Cotas da 3ª Emissão com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo.

XIX.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.

XX.Coordenador Líder: GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº

65.913.436/0001-17. O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para distribuir Cotas no âmbito da Oferta.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO 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 COTISTAS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA AO PÚBLICO EM GERAL NOS TERMOS DO ART. 1º DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DA OFERTA, DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD