

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, à 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 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de até 938.087 (novecentas e trinta e oito mil e oitenta e sete) e, no mínimo, 93.809 (noventa e três mil, oitocentas e nove) cotas (“2ª Emissão” e “Cotas da 2ª Emissão”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 106,60 (cento e seis reais e sessenta centavos) cada Cota da 2ª Emissão (“Preço de Emissão Unitário”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definição abaixo), totalizando até R\$ 100.000.074,20 (cem milhões e setenta e quatro reais e vinte centavos) e, no mínimo, R\$ 10.000.039,40 (dez milhões e trinta e nove reais e quarenta centavos). As Cotas serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM 476, de 16.01.2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), da Instrução CVM 472, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta Restrita”). As principais características da Oferta Restrita estão descritas no “Suplemento da 2ª Emissão de Cotas”, na forma do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo:

- (a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo;
- (b) **Tipo de Distribuição.** Primária;
- (c) **Montante Total da Oferta Restrita.** Até R\$ 100.000.074,20 (cem milhões e setenta e quatro reais e vinte centavos), considerando o Preço de Emissão Unitário, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Montante Total da Oferta Restrita”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Restrita;
- (d) **Quantidade Total de Cotas.** Até 938.087 (novecentas e trinta e oito mil e oitenta e sete) Cotas da 2ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas da 2ª Emissão ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Restrita (conforme abaixo definido);
- (e) **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 10.000.039,40 (dez milhões e trinta e nove reais e quarenta centavos), correspondente a 93.809 (noventa e três mil, oitocentas e nove) Cotas da 2ª Emissão, considerando o Preço de Emissão Unitário (“Montante Mínimo da Oferta Restrita”);
- (f) **Preço de Emissão Unitário.** R\$ 106,60 (cento e seis reais e sessenta centavos), nos termos do item “(i)”, inciso I do artigo 16 do Regulamento, com base no valor patrimonial das Cotas divulgado no Informe Mensal enviado à CVM com data-base de 30 de novembro de 2019 (“Preço de Emissão Unitário”);

(g) **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta Restrita.** Será cobrada uma taxa equivalente a 0,74% (setenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão Unitário, totalizando o valor de R\$ 0,79 (setenta e nove centavos) por Cota da 2ª Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”) a ser paga pelos Investidores Profissionais (conforme definição abaixo) (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão Unitário por Cota da 2ª Emissão. Dessa forma, cada Cota da 2ª Emissão custará aos subscritores R\$107,39 (cento e sete reais e trinta e nove centavos). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta Restrita, incluindo a comissão de estruturação do Coordenador Líder. O montante em reais da Taxa de Distribuição Primária que eventualmente exceder o valor das comissões será incorporado ao patrimônio do Fundo. Caso o montante em reais da Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta Restrita, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente.

(h) **Demais taxas.** Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas da 2ª Emissão;

(i) **Destinação dos recursos.** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, selecionados pela Gestora de forma ativa e discricionária na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 3º a 9º do Regulamento;

(j) **Número de séries.** Série única;

(k) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 2ª Emissão com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é dispensado, nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação da **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;

(l) **Público Alvo.** A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13.11.2013, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas da 2ª Emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º do artigo 3º da Instrução CVM 476;

(m) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas.** As Cotas da 2ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, sendo que as Cotas da 2ª Emissão adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência e Sobras não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

(n) **Distribuição Parcial.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de

29.12.2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As Cotas da 2ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) serão canceladas (“Distribuição Parcial”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado aos investidores, inclusive o Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou do Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo certo que, no momento da aceitação, o investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas da 2ª Emissão por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas da 2ª Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores Profissionais, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação do Direito de Preferência, data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, ou da data de liquidação da Oferta Restrita, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta Restrita;

(o) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas do Fundo na data de divulgação do Fato Relevante e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o exercício do Direito de Preferência com as seguintes características:

- (i) período para exercício do Direito de Preferência: os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir de 03 de janeiro de 2020, inclusive, e até 15 de janeiro de 2020, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Preferência, a partir de 03 de janeiro de 2020, inclusive, e até 16 de janeiro de 2020, inclusive, junto ao escriturador das cotas do Fundo (“Período de Exercício do Direito de Preferência” e “Escriturador”, respectivamente), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, na seguinte agência especializada do Escriturador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM
Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte)
CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ
At.: Lorena Saporì
Telefone: (11) 3383-2513
E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/>

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

A integralização das Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, qual seja, 16 de janeiro de 2020 (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, isto é, 17 de janeiro de 2020, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

- (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia na data de divulgação do Fato Relevante;
- (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 0,74475997215. A quantidade máxima de Cotas da 2ª Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da 2ª Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e
- (iv) negociação do Direito de Preferência: será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, a partir de 03 de janeiro de 2020, inclusive, e até 15 de janeiro de 2020, inclusive, observados os procedimentos operacionais do Escriturador. Não será permitida a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas na B3. Considerando as restrições relacionadas à Oferta Restrita previstas na Instrução CVM 476 e os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência com terceiros, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a quaisquer terceiros (assim entendida qualquer pessoa que não for Cotista do Fundo na data de divulgação do Fato Relevante), tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3.

(p) ***Direito de Subscrição de Sobras.*** A partir do dia 20 de janeiro de 2020, inclusive, caso existam Cotas da 2ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da 2ª Emissão remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, até o dia 23 de janeiro de 2020, inclusive, junto à B3, ou até o dia 24 de janeiro de 2020, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras;

A integralização das Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador será realizada em 29 de janeiro de 2020 ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas da 2ª Emissão após a divulgação, no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, do comunicado de encerramento do período de exercício do direito de subscrição de Sobras, a qual ocorrerá em 30 de janeiro de 2020, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Profissionais durante o Período de Distribuição (conforme definição abaixo);

(q) **Período de Distribuição.** As Cotas da 2ª Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Distribuição”). Em até 5 (cinco) dias da data da última colocação de Cotas da 2ª Emissão deverá ser disponibilizado o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita”);

(r) **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão.** As Cotas da 2ª Emissão serão subscritas mediante a celebração, pelo Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou de Subscrição de Sobras e pelo Investidor Profissional, do respectivo boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Cotas da 2ª Emissão deverão ser integralizadas à vista, e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, ou na data de liquidação da Oferta Restrita, pelo Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e

(s) **Conversão das Cotas.** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras ou o Investidor Profissional que subscrever Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta Restrita, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 2ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 2ª Emissão depois de, cumulativamente, disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, o comunicado de distribuição de rendimentos *pro rata* do Fundo e obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 2ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Cotas da 2ª Emissão adquiridas no período de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476. Durante o período em que os recibos de Cotas de 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

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

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA B3, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I AO ATO DA ADMINISTRADORA ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE

A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 9º-A DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 539, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2013, CONFORME ALTERADA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES 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, 23 de dezembro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD