

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE COTAS
DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.088.458/0001-21

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE Nº BRRBRXCTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS: RBRX11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/310, em 17 de outubro de 2025*

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do Registro Automático da CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160")

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 41.088.458/0001-21 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), regido por seu regulamento em vigor ("Regulamento"), 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 nº 122, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 13.256, de 30 de agosto de 2013, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), e, ainda, determinadas instituições convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Participantes Especiais" e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), comunicam, na data deste anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de até 134.854.771 (cento e trinta e quatro milhões, oitocentas e cinquenta e quatro mil, setecentas e setenta e uma) cotas da 5ª (quinta) emissão ("Novas Cotas") da Classe, todas nominativas e escriturais, em série única, todas com preço de emissão de R\$ 9,64 (nove reais e sessenta e quatro centavos), perfazendo o montante total de até

R\$ 1.299.999.992,44*

(um bilhão, duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e quarenta e quatro centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos 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 (i) no âmbito da assembleia geral extraordinária, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal enviada aos cotistas da Classe pela Administradora em 21 de julho de 2025, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 18 de setembro de 2025 ("AGC de Aprovação da Oferta"); e (ii) no "Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" celebrado em 17 de outubro de 2025, o qual aprovou, dentre outros, os termos e condições da Oferta ("Ato de Rerratificação da Oferta" e, em conjunto com a AGC de Aprovação da Oferta, os "Atos de Aprovação da Oferta").

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	17/10/2025
2	Período previsto para o Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a primeira liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento, o encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimentos, bem como para a última liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento	20/10/2025 a 08/04/2026
3	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	15/04/2026

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade de o

Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos Investidores em caso de recebimento da comunicação”.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, assim como o Anúncio de Encerramento e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos websites indicados abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* procurar por “Fundos BTG Pactual”, em seguida “41.088.458/0001-21”, selecionar “Classes”, “Documentos da Oferta” e então selecionar a opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* procurar por “Fundos BTG Pactual”, em seguida “41.088.458/0001-21”, selecionar “Classes”, “Documentos da Oferta” e então selecionar a opção desejada);
- (iii) **Gestora:** <https://www.rbrasset.com.br/fundos/> (neste *website* procurar por “RBRX11”, em seguida selecionar a aba “Documentos”, clicar em “Documentos da Oferta” e, então, localizar a opção desejada);
- (iv) **CVM:** 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”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);
- (v) **Fundos.NET:** [https://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 “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);
- (vi) **B3:** 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 Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e
- (vii) **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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE 17 DE OUTUBRO DE 2025.



COORDENADOR LÍDER

GESTORA



ADMINISTRADORA

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

