

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	responsabilidade ilimitada	N/A.
	X	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		Considerando que a oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM, incluindo, sem limitação, todos os documentos da oferta e o Prospecto Preliminar.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão do RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	6.750.000 (seis milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$100,00 (cem reais), de forma que não será cobrada taxa de distribuição primária dos Investidores.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, 25% (vinte e cinco por cento).	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).	Capa do Prospecto
Código de negociação	TOPP11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações	N/A.	
Emissor	RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Capa do Prospecto
Gestor	RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 18.259.351/0001-87 Página Eletrônica: http://www.rbrasset.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de aplicação previstos no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA OU PELA ADMINISTRADORA . Não obstante ao disposto acima, a oferta conta com um pipeline indicativo de ativos alvo, conforme disposto na seção 3.1 do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre a gestora	A RBR Gestão de Recursos Ltda. foi fundada em 2013 e é uma gestora independente de recursos com foco exclusivo no mercado imobiliário e infraestrutura, a qual conta com um modelo de Partnership vivo composto por 17 (dezesete) sócios e executivos com ampla experiência no mercado imobiliário e financeiro. Considerando as empresas coligadas do grupo RBR, a Gestora possui, na data-base junho/2024, cerca de R\$9,5 bilhões sob gestão em fundos de investimento e carteiras administradas. Considerando somente a gestora principal, conforme o Ranking de gestores de fundos de investimento divulgado pela ANBIMA, a Gestora tem sob gestão aproximadamente R\$ 7,8 bilhões , na posição 94ª do referido ranking, figurando como uma das maiores gestoras no segmento de gestão de fundos de investimento imobiliário , sendo a 12ª maior gestora com patrimônio sob gestão em FIIs.	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre a administradora	BTG PSF, controlada integralmente pelo Banco BTG, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior	Seção 16 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
	Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$61 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.	

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>1. Risco de Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários</p> <p>A aquisição dos ativos imobiliários é um processo complexo e de diversas etapas. No processo de aquisição, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos existentes, sendo que o investimento nestes ativos poderá ser adversamente afetado.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>2. Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel</p> <p>Imóveis investidos poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>3. Risco de Crédito</p> <p>Os bens integrantes do patrimônio da Classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos da Classe. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>4. Risco de Mercado das Cotas da Classe</p> <p>Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>5. Fatores Macroeconômicos Relevantes</p> <p>O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo.	Seção 2.2 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
	Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar Documento de Aceitação da Oferta, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada ao Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.2 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: De forma proporcional sobre o montante de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional. Oferta Institucional: De forma discricionária.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação dos Coordenadores aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A Oferta é irrevogável e irretroatável, observado o disposto no Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

Mais informações

Participação na oferta

(neste *website* clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “56.805.391/0001-76”, selecionar “Classes”, “Documentos de Ofertas” e então selecionar a opção desejada);

Coordenador Líder:

www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/

(neste *website*, acessar “RBR”, posteriormente, na seção “2024”, buscar por “RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e acessar o documento desejado);

Coordenador:

<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html>

(neste *website* clicar em “RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – 1ª emissão de cotas” e, então, clicar no documento desejado);

Coordenador Contratado:

<https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/>

(neste *website*, em “2024”, clicar em “FII RBR Top Offices – 1ª Emissão” e então localizar a opção de documento desejado);

Gestora:

www.rbrasset.com.br

(neste *website* clicar em “Fundos”, depois clicar em “TOPP11” ou “RBR TOP Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, 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:

<https://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 Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, selecionar 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 Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, selecionar a opção desejada);

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 Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	<p>Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - 1ª Emissão” e, então, selecionar a opção desejada); e</p> <p>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).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	<p>ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.</p>	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Para a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente (i) à carta convite a ser disponibilizada no <i>website</i> da B3 e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição; ou (ii) ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	23 de agosto de 2024 a 18 de setembro de 2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	15 de agosto de 2024, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	20 de setembro de 2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	25 de setembro de 2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, conforme data definida no formulário de liberação, depois da obtenção de autorização da B3.	Seção 7.1 do Prospecto

