

RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.682.963/0001-30

("Fundo")

Carta da Gestora

A **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 ("Gestora"), na qualidade de gestora do Fundo serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo realizou o investimento primário em *holding* detentora de participações societárias em 11 (onze) projetos de incorporação residencial localizados na cidade de São Paulo, em diferentes estágios de maturação (projetos entregues, em fase de entrega ou a lançar). Os projetos abrangem empreendimentos de alto padrão e econômicos.
- II. O investimento total do Fundo em *holding* foi de R\$ 35.990.400,00 (trinta e cinco milhões e novecentos e noventa mil e quatrocentos reais).
- III. O investimento foi estruturado por meio de estrutura de equity preferencial, com retorno esperado compreendido na faixa de IPCA + 18% a.a. a IPCA + 22% a.a., a ser auferido por meio da devolução de capital pelos projetos investidos.
- IV. A operação está em conformidade com a política de investimentos do Fundo, que abrange ativos listados e privados, e com a estratégia da gestora de buscar retornos atrativos e agregar valor aos cotistas.
- V. Informações complementares sobre a operação estão anexas ao presente fato relevante e também serão exploradas nos próximos relatórios gerenciais do Fundo.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

26 de dezembro de 2024

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Investimento em deal de Equity Preferencial Residencial em SP

Dezembro 2024

SHIP11



Equity Preferencial Residencial | Overview



Projeto no Itaim Bibi, SP

Overview (12% do P.L)



RBR realizou **investimento em sociedade**, que será detentora de projetos em parceria com uma incorporadora tradicional de São Paulo, **mediante aporte de R\$ 35.990.400,00**



A sociedade detém participação em 11 projetos de incorporação residencial em diferentes estágios de maturação, **com 6 projetos praticamente entregues, com expectativa de distribuições no curto prazo.**



Alta concentração do fluxo em **projetos no coração do Itaim Bibi**, um dos bairros mais desejados de São Paulo.



Fluxo de recebimento será conforme distribuição de resultados pelos projetos. **O valor total do fluxo projetado representa 167% do investimento.**



O fluxo de caixa da empresa possui caráter preferencial, com retornos esperados na faixa de **IPCA + 18% a.a. a IPCA + 22% a.a.¹**

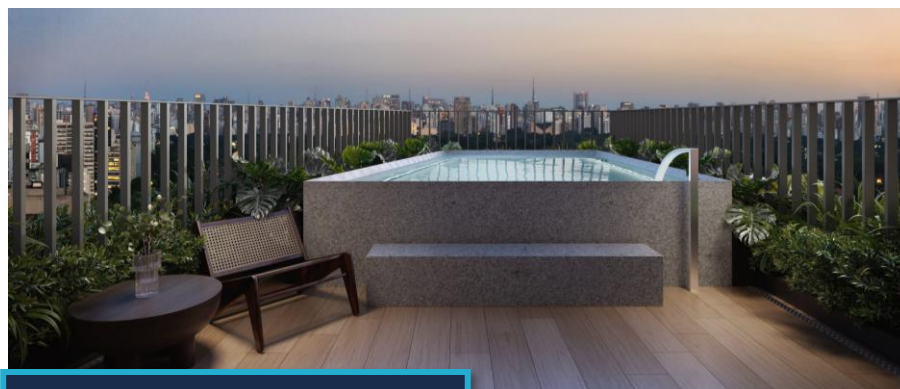
Termos da Transação

Deal Equity Preferencial

11 SPE's
São Paulo - SP

- ✓ Investimento de R\$ 35,99 milhões no fechamento.
- ✓ +65% do capital total investido com expectativa de retorno até o final de 2025.

**IPCA +
18% - 22% a.a.**
Retorno Esperado¹



Projeto no Itaim Bibi, SP

Equity Preferencial | Dividendos Esperados

Projetos Performados

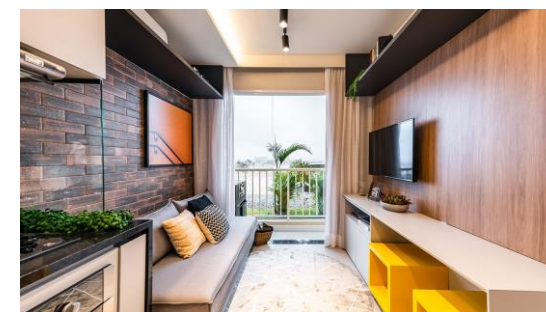
- ✓ Projetos de alto padrão e econômico com obras 100% finalizadas.
- ✓ Distribuições esperadas no curto prazo.



Projetos: Joaquim, Jequitiba, Jacarandá e Aroeira

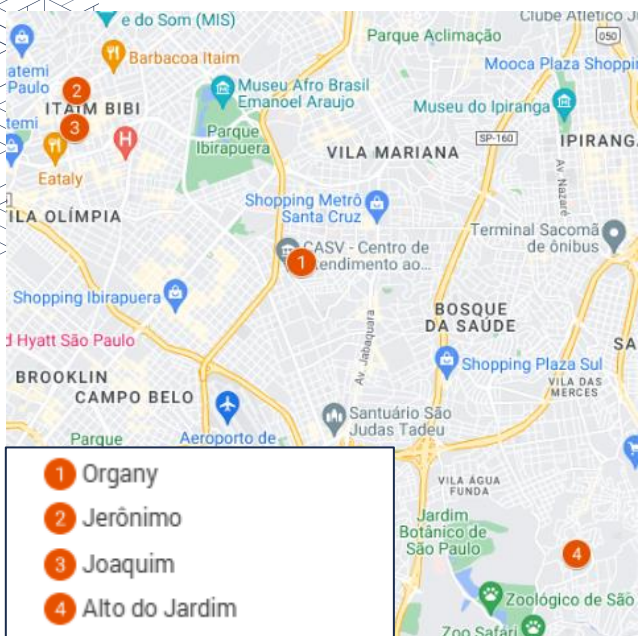
Projetos em Construção

- ✓ Projetos de alto padrão e econômico com obras em andamento.
- ✓ Distribuições esperadas no curto/médio prazo.



Projetos Organy e Jerônimo previstos para **1T/25**
Projeto Alto do Jardins previsto para 2027/2029

Equity Preferencial Residencial | Fotos





Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1400,
12 andar, cjto 122
São Paulo, Brasil
CEP: 04543-000
Telefone: +55 11 4083-9144

contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.