

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A, DA SUBCLASSE B E DA SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA DO RBR FLAGSHIP I 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	☒	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.
	☐	responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	☒	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.
	☒	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, a CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 2ª emissão do RBR Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) cada, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	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	Cotas A: SHIP11 Cotas B: SHIP15 Cotas C: SHIP16	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Classe única do RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 57.682.963/0001-30 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/assetmanagement/administracao-fiduciaria	Capa do Prospecto
Gestor	RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 40.147.051/0001-65 Página Eletrônica: https://www.rbrasset.com.br/fundos/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a Política de Investimentos da Classe, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA . Não obstante ao disposto acima, a Oferta conta 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 Private Equity ("Gestora") é parte do grupo econômico da RBR Asset Management ("RBR"), a qual foi fundada em 2013 e é uma gestora independente de recursos, devidamente registrada na CVM, com foco no mercado imobiliário e em infraestrutura. A RBR conta com um time de aproximadamente 60 profissionais dedicados e modelo de Partnership vivo composto por 19 sócios e executivos com ampla experiência no mercado imobiliário, infraestrutura e financeiro. Atualmente, conforme Ranking de gestores de fundos de investimento divulgado pela Anbima, a Gestora tem sob gestão aproximadamente R\$ 7,7 bilhões em fundos de investimento e carteiras discricionárias administradas.	Seção 16 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
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 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.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Risco de mercado dos Ativos da Classe Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário O investimento nas Cotas pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá dos rendimentos pagos pelos Ativos Imobiliários. Assim, o Fundo poderá não possuir dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar a rentabilidade esperada do papel e, consequentemente, das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco de potencial conflito de interesse Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia especial de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental O Fundo desenvolverá suas atividades no Brasil, estando sujeito aos efeitos da política econômica do Governo Federal. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda ou influenciar a política fiscal poderão impactar rendimentos dos Cotistas do Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ 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 da Classe e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	O Fundo terá prazo de duração de até 6 (seis) anos contados da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por mais 2 (dois), nos termos do Regulamento.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Deverá ser observado o lock-up até o encerramento do Período de Investimento (conforme previsto no Regulamento), contado da divulgação do Anúncio de Encerramento para negociação das Novas Cotas.	Seção 7 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em geral.	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente subscritas e integralizadas, e que, estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, Investidores (inclusive Cotistas que exercerem Direito de Preferência) deverão formalizar Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimento, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimento.	Seção 8.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar, observado o disposto na Resolução CVM 160.	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 (neste <i>website</i> procurar por “Fundos BTG Pactual”, em seguida “57.682.963/0001-30”, selecionar “Classes”, “Documentos da Oferta” e então selecionar a opção desejada); Coordenador Líder: www.itaub.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i>, acessar “RBR”, posteriormente, na seção “2025”, buscar por “RBR Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e acessar o documento desejado); Gestora: www.rbrasset.com.br/fundos/ (neste <i>website</i> clicar em “RBR Flagship I FII Responsabilidade Limitada”, em seguida selecionar a aba “Documentos da Oferta” e, então, localizar a opção desejada); CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, selecionar a opção desejada); Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, selecionar a opção desejada);	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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 Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “RBR Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - 2ª Emissão” e, então, selecionar a opção desejada); e 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).	
Quem são os coordenadores da oferta?	ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Para a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente (i) à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, consequentemente, 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?	04 de fevereiro de 2025 a 26 de março de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	27 de janeiro de 2025, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	27 de março de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	01 de abril de 2025.	Seção 5 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, conforme data definida no formulário de liberação, depois da obtenção de autorização da B3, observado o lock-up negocial.	Seção 7.1 do Prospecto