

PROSPECTO DEFINITIVO

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

CNPJ nº 57.682.963/0001-30
("Fundo")

ADMINISTRADORA



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ nº 59.281.253/0001-23
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
("Administradora")

GESTORA



RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 40.147.051/0001-65
Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, São Paulo – SP
("Gestora")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA SUBCLASSE A: BRSHIPCTF006
CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA SUBCLASSE B: BRSHIPCTF014
CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA SUBCLASSE C: BRSHIPCTF022

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS DA SUBCLASSE A: SHIP11
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS DA SUBCLASSE B: SHIP15
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS DA SUBCLASSE C: SHIP16

Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/037, em 28 de janeiro de 2025*
*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, divididas em 3 subclasses, quais sejam: cotas da subclasse A ("Novas Cotas A"), cotas da subclasse B ("Novas Cotas B") e cotas da subclasse C ("Novas Cotas C"), e quando em conjunto com as Novas Cotas A e as Novas Cotas B, as "Novas Cotas", sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única do Fundo ("Emissão" e "Classe", respectivamente, sendo a Classe, em conjunto com a Administradora e a Gestora, "Ofertantes"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 2,48 (dois reais e quarenta e oito centavos) por Nova Cota, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), de forma que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 102,48 (cento e dois reais e quarenta e oito centavos) aos respectivos subscritores ("Preço de Subscrição"). Os recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, observado que a Classe não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada em cada subclasse, será definida conforme demanda do mercado pelas Novas Cotas, em sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Novas Cotas emitida em cada uma das subclasses será deduzida da quantidade total de Novas Cotas, de forma que a soma das Novas Cotas alocadas em cada uma das subclasses efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Novas Cotas objeto da Emissão, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e de forma discricionária por esta, na forma definida neste Prospecto Definitivo (sendo para as Novas Cotas A, a "Oferta Novas Cotas A", para as Novas Cotas B, a "Oferta Novas Cotas B" e para as Novas Cotas C, a "Oferta Novas Cotas C", todas em conjunto referidas como "Oferta"), sendo certo que a Oferta de qualquer uma das subclasses, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 300.000.000,00*

(trezentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), equivalente a 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas. A opção de exercício do Lote Adicional poderá ser exercida na Oferta Novas Cotas A, na Oferta Novas Cotas B e/ou na Oferta Novas Cotas C, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, observado o Lock-up para Negociação (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo).

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 13 a 41.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo") está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo), da CVM, do Fundos.NET e da B3 ("Meios de Divulgação").

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Classe, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

As Novas Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

A data deste Prospecto Definitivo é 28 de janeiro de 2025.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição.....	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	12
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
Risco de mercado dos Ativos da Classe.....	15
Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário	15
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	15
Risco de potencial conflito de interesse.....	16
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental	16
Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital.	17
Risco de pagamento de multa e suspensão dos direitos políticos e patrimoniais do Cotista em caso de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital	17
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	18
Risco de crédito	18
Risco de crédito dos investimentos da carteira da Classe	18
Risco de mercado das Cotas da Classe	18
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe.....	19
Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo.....	19
Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe.....	19
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	19
Riscos institucionais	20
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH	20
Risco do investimento nos Ativos Financeiros	20
Riscos tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária.....	20
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	21
Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas	21
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos.....	22
Riscos relativos ao setor imobiliário.....	22
Riscos de alterações nas práticas contábeis	22
Risco regulatório	22
Risco imobiliário	23
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários	23
Risco do incorporador/construtor	23
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....	23
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel	23
Risco de eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos	24
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora	24
Risco jurídico.....	24
Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis.....	24
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros	25
Risco da morosidade da justiça brasileira	25

Riscos relacionados à liquidez.....	25
Riscos relacionados à baixa liquidez no mercado secundário de CRI	25
Risco da marcação a mercado.....	25
Risco decorrente da precificação dos Ativos	26
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI	26
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	26
Risco de desempenho passado.....	26
Risco de desvalorização dos imóveis.....	26
Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta.....	27
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	27
Risco relacionado à restrição à negociação dos Ativos-Alvo durante o período de <i>lock-up</i> o Período de Investimento	27
Risco de não concretização da Oferta.....	27
Liquidez Reduzida dos Investimentos	27
Risco de regularidade dos imóveis	27
Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias	28
Risco de Aumento dos Custos de Construção	28
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	28
Risco de restrição na negociação dos ativos	28
Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta	28
Riscos operacionais	29
Risco operacional	29
Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos.....	29
Risco de concentração da carteira da Classe.....	29
Risco relativo à concentração e pulverização	29
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição.....	30
Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante	30
Risco de governança.....	30
Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	30
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	30
Risco de liquidação antecipada do Fundo.....	31
Risco de patrimônio líquido negativo.....	31
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros.....	31
Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários.....	31
Risco de uso de derivativos	31
Propriedade das Cotas e não dos Ativos	32
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	32
Riscos de prazo.....	32
Risco de disponibilidade de caixa.....	32
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....	32
Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos da Classe em caso de liquidação desta	32
Risco relativos à dispensa de análise prévia dos documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático	33
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	33
Risco de exposição associado à venda de imóveis.....	33
Risco de exposição associado à locação de imóveis	33
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela Classe	34
Riscos de despesas extraordinárias	34
Risco relativo ao prazo de duração da Classe	34
Risco de desenquadramento passivo involuntário	34
Risco relativo às novas emissões de Cotas	34
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos	35
Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	35
Risco de sinistro	35
Risco de desapropriação	35
Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo Poder Público	35
Risco de não contratação de seguro	35
Riscos ambientais e de alterações nas leis e regulamentos ambientais	36
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento	36



Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas	36
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	37
Não existência de garantia de eliminação de riscos	37
Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido	37
Risco de sujeição dos imóveis da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória	37
Risco de a Classe adquirir Ativos onerados	38
Riscos relativos à realização de auditoria jurídica e técnica	38
Risco das ocorrências construtivas	38
Risco de gravames	38
Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	38
Risco ambiental	38
Risco tributário e enfiteuse	38
Riscos relacionados à regularidade dos registros	39
Riscos relacionados a ações judiciais	39
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Bens Imóveis	39
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, cuja exploração está vinculada a títulos investidos pela Classe	39
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis	39
Inexistência de rendimento pré-determinado	40
Risco relacionado à aquisição de imóveis	40
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	40
Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados	41
5. CRONOGRAMA	43
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	45
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	47
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	49
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	49
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	50
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	50
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	51
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	53
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	53
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	53
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	55
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	57
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	58
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	58
8.4 Regime de distribuição	58
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	58
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	60
8.7 Formador de mercado	61
8.8 Contrato de estabilização	61
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento	61
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	63
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	65

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	67
10.1 Descrição individual das operações que suscitam conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	69
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	71
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	73
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	76
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	79
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	81
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	83
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	85
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	85
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	87
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	89
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	89
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	89
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	90
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	90
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	90
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	91
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	95

ANEXOS

ANEXO I	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO	109
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	149
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	169
ANEXO IV	INFORME ANUAL DA CLASSE.....	209



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 23 de outubro de 2024, por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do RBR Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, (“Regulamento”), bem como do respectivo anexo descritivo da Classe (“Anexo”) e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, 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 e Outras Avenças” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre a Classe, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 27 de janeiro de 2025.

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Definitivo, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas da Classe: (i) são emitidas em série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis, a não ser por ocasião da liquidação antecipada da Classe; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe, sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”) e “Resolução CVM 30”, respectivamente).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 35”): **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(v)” acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35 (“Pessoas Vinculadas”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no respectivo Boletim de Subscrição e/ou no Compromisso de Investimento, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.



Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3, observado o Lock-up para Negociação (conforme abaixo definido).

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Nova Cota será, nos termos do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do RBR Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado conjuntamente pela Administradora e pela Gestora em 27 de janeiro de 2025 ("Ato de Aprovação da Oferta"), equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Preço de Emissão" e "Anúncio de Encerramento", respectivamente).

Será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$ 2,48 (dois reais e quarenta e oito centavos) por Nova Cota, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, observado que a Classe não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 102,48 (cento e dois reais e quarenta e oito centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

Sem prejuízo do disposto acima, o Investidor está obrigado, exclusivamente para os propósitos de integralização da primeira Chamada de Capital que venha a ser realizada e visando equalizar o percentual já integralizado pelos investidores que aderiram à primeira oferta pública de emissão de cotas da Classe, a desembolsar um valor corrigido. Esta correção será realizada mediante a aplicação da atualização monetária correspondente ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") disponível na data da primeira Chamada de Capital, acrescido de uma remuneração de 6,00% (seis por cento) ao ano sob Preço de Subscrição, calculada *pro rata temporis* desde cada integralização realizada pelos investidores que aderiram à primeira oferta pública de emissão de cotas da Classe até a primeira Chamada de Capital ("Valor de Integralização da Primeira Chamada de Capital").

No caso de integralização acrescida de correção monetária, o montante referente à correção monetária a ser desembolsado pelo Investidor não consumirá o montante total de subscrição realizado pelo Investidor.

Caso o Valor de Integralização da Primeira Chamada de Capital resulte em cotas fracionadas, o valor da chamada de capital será ajustado para ser um número inteiro de cotas. Esse ajuste será feito para baixo, ou seja, arredondando para a quantidade inteira mais próxima, mas sempre para um número menor, sem considerar as casas decimais. As Chamadas de Capital poderão ocorrer de forma desproporcional no âmbito da primeira Chamada de Capital.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo) e considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”). A Classe poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas, equivalente a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A opção de exercício do Lote Adicional poderá ser exercida na Oferta Novas Cotas A, na Oferta Novas Cotas B e/ou na Oferta Novas Cotas C, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido).

Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre a Oferta Novas Cotas A, a Oferta Novas Cotas B e a Oferta Novas Cotas C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes. Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, observado o Sistema de Vasos Comunicantes para alocação entre a Oferta Cotas A e a Oferta Cotas B, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada em cada subclasse, será definida conforme demanda do mercado pelas Novas Cotas, em sistema de vasos comunicantes (“Sistema de Vasos Comunicantes”), de modo que a quantidade de Novas Cotas emitida em cada uma das subclasses será deduzida da quantidade total de Novas Cotas, de forma que a soma das Novas Cotas alocadas em cada uma das subclasses efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Novas Cotas objeto da Emissão, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e de forma discricionária por esta, na forma definida neste Prospecto Definitivo (sendo para as Novas Cotas A, a “Oferta Novas Cotas A”, para as Novas Cotas B, a “Oferta Novas Cotas B” e para as Novas Cotas C, a “Oferta Novas Cotas C”, todas em conjunto referidas como “Oferta”), sendo certo que a Oferta de qualquer uma das subclasses, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimentos da Classe e os limites de concentração previstos na Resolução CVM 175, os recursos da Oferta, inclusive os recursos provenientes de eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, preponderantemente, em Ativos Imobiliários e, complementarmente, em Ativos Financeiros (conforme abaixo definidos).

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo da Classe é atualmente composto pelos seguintes ativos:

#	Localização	Estratégia Imobiliária	Estrutura de Capital	Exposição Estimada do Fundo (R\$ mi)	Status
1	Mooca	Incorporação Residencial Econômico	Equity ordinário	7.8	Avançado - Pipeline Indicativo
2	Itaim Bibi	Incorporação Residencial Alto Padrão	Equity preferencial	5.9	Avançado - Pipeline Indicativo
3	Diversos projetos	Incorporações Residenciais Econômico e Alto Padrão	Equity preferencial	35.5	Encarteirado
4	Vila Nova Conceição	Incorporação Residencial Altíssimo Padrão	Permuta	31	Avançado - Pipeline Indicativo
5	Pinheiros	Incorporação Residencial Alto Padrão	Permuta	14.8	Avançado - Pipeline Indicativo
6	Carapicuíba	Desenvolvimento Logístico	Equity ordinário	46	Em Negociação
7	Guarulhos	Desenvolvimento Logístico	Equity ordinário	100	Em Negociação
8	Jardins	Incorporação Residencial Altíssimo Padrão	Equity preferencial	30	Em Negociação
9	Diversos projetos - em torno de São Paulo	Incorporação Residencial Econômico	Equity preferencial	50	Em Negociação
10	Pinheiros	Incorporação Residencial Alto Padrão	Permuta	20	Em Análise Inicial
11	Paraíso	Incorporação Residencial Alto Padrão	Permuta	120	Em Análise Inicial
12	Santo Amaro	Incorporação Residencial Econômico	Equity ordinário	15	Em Análise Inicial
13	Butantã	Incorporação Residencial Econômico	Equity ordinário	30	Em Análise Inicial
14	Vila Clementino	Incorporação Residencial Médio Padrão	Equity preferencial	15	Em Análise Inicial
15	Diversos projetos - em torno de São Paulo	Incorporação Residencial Econômico	Equity preferencial	50	Em Análise Inicial
16	Recife	Incorporação Residencial Alto Padrão	Permuta	40	Em Análise Inicial
17	Ipanema - Rio de Janeiro	Incorporação Residencial Alto Padrão	Equity preferencial	50	Em Análise Inicial
18	Moema	Incorporação Residencial Alto Padrão	Equity preferencial	80	Em Análise Inicial
19	Guarulhos	Desenvolvimento Logístico	Equity ordinário	30	Em Análise Inicial
20	São Miguel	Incorporação Residencial Econômico em Fases	Equity preferencial	40	Em Análise Inicial
	-	-	-	811	-

Fonte: RBR Asset.
Capacity: volume financeiro que o fundo pode alocar no pipeline indicado.

Adicionalmente, com relação aos 5 (cinco) primeiros ativos constante do *pipeline* meramente indicativo:

Localização (todos em São Paulo Capital)	Estrutura (de capital)	Alocação Estimada (R\$ mi)	TIR MOIC (projeto) ¹	TIR MOIC (líquido) ²	% Comprometido (1ª + 2ª Emissão = R\$510 mi)
Mooca	Equity ordinário	7,8	30,2% 2,1x	24,1% 1,8x	1,5%
Itaim Bibi	Equity preferencial	5,9	40,6% 1,8x	32,5% 1,6x	1,2%
Diversos projetos (Investido - encarteirado)	Equity preferencial	36,0	26,1% 1,4x	21,8% 1,3x	7,1%
Vila Nova Conceição	Permuta	31,0	22,4% 2,4x	19,0% 1,9x	6,1%
Pinheiros	Permuta	14,8	22,5% 2,1x	19,0% 1,9x	2,9%
Total	-	95,5	25,5% 1,9x ⁽³⁾	21,3% 1,7x ⁽³⁾	18,7%

(1) TIR e MOIC brutos dos projetos, calculados sobre o fluxo de caixa projetado pelo Gestor, baseado nos projetos preliminares, exclusivo para o projeto dentro de seu veículo específico ou estrutura específica. Taxas do fundo não consideradas. Ineficiência de caixa não considerada. Velocidade e frequência de alocação não consideradas. Diferença entre momentos de entrada em cada projeto não considerada. (2) TIR e MOIC líquidos de taxas proporcionais do fundo (incluindo performance) e considerando ineficiência de caixa. (3) Médias ponderadas pela Alocação Estimada. Velocidade e frequência de alocação não consideradas.

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. NESTE SENTIDO, O PIPELINE DESCRITO ACIMA É APENAS UM DEMONSTRATIVO DA EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. OS MONTANTES PREVISTOS CORRESPONDEM AO QUE SERÁ COLOCADO PELA CLASSE, CONSIDERANDO O MONTANTE INICIAL DA OFERTA E EVENTUAL COLOCAÇÃO DE LOTE ADICIONAL.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS ÀS AQUISIÇÕES AINDA ESTÃO EM ANDAMENTO E, NA DATA DESTA PROSPECTO, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

POSTERIORMENTE À OFERTA, A GESTORA CONDUZIRÁ, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS CONTRATADOS PARA ESTE FIM, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DA SPE QUE DETÉM O IMÓVEL DESCRITO ACIMA, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE

FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DA SPE, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O FII MASTER IRÁ EFETIVAR QUAISQUER AQUISIÇÕES. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no *pipeline* indicativo será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses da Classe e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

É possível que algumas ou até todas as operações indicadas não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento da Oferta para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

Adicionalmente, ainda que o Montante Inicial da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada na forma prevista neste Prospecto.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

A Administradora, em conjunto com a Gestora, submeteram à possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de assembleia geral extraordinária realizada mediante procedimento de consulta formal, enviada em 26 de dezembro de 2024, **a qual ainda está em período de votação pelos Cotistas.** Caso aprovada, será permitida a aquisição e alienação, pela Classe:

(i) de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) que, cumulativamente ou não, sejam (a) originados, estruturados, distribuídos, alienados no mercado secundário e/ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Administradora, ou ainda, que tenham a Administradora, ou fundos administrados pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) originados e/ou estruturados e/ou alienados no mercado secundário e/ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico do Gestor, ou ainda fundos geridos pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Pessoas Ligadas”), desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Anexo I do Regulamento e na regulamentação aplicável (“CRI Conflitados”):

a) Os CRI Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários;

b) Os CRI Conflitados não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º Andar, conjunto nº 122, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na cidade São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.051/0001-65, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 18.756, de 13 de maio de 2021 (“Gestor”), ou partes relacionadas à Administradora e/ou ao Gestor (conforme definido na Regulamentação aplicável) detenham controle societário;

c) Os CRI Conflitados deverão ser indexados: (a) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (Taxa DI); (b) variação do Índice Nacional de Custo da Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (INCC/FGV); (c) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE); ou (d) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV);

d) No momento da aquisição, os CRI Conflitados deverão contar, isolada ou cumulativamente, com garantias reais e/ou fidejussórias, tais como, a título exemplificativo, alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de quotas ou ações, conforme aplicável, cessão fiduciária de recebíveis, hipoteca, penhor, aval ou fiança;

e) Cada um dos CRIs Conflitados deverão observar a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do capital comprometido da Classe;

f) Caso não conte com garantia real, o CRI Conflitado deverá possuir duration (prazo médio ponderado dos vencimentos previstos para tal CRI Conflitado) igual ou inferior a 10 (dez) anos;

g) No momento da aquisição, cada um dos CRI Conflitados deverá ter prazo máximo de vencimento não superior a 20 (vinte) anos, bem como ter o nível de concentração do emissor igual ou menor a 10% (dez por cento) do capital comprometido da Classe, sendo certo que tal limite não se aplica se a Classe não investir preponderantemente em valores mobiliários; e

h) os CRI Conflitados deverão contar com a instituição de regime fiduciário.

(ii) (ii.1) fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário cotas de fundos de investimento não imobiliários; e (iii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública nos termos da regulamentação em vigor, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observadas as demais disposições do Novo Regulamento e da regulamentação aplicável (“Fundos Conflitados Administradora”); e/ou (ii.2) cotas de fundos de investimento; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário cotas de fundos de investimento não imobiliários; e (iii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública nos termos da regulamentação em vigor, geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico (“Fundos Conflitados Gestor” e, em conjunto com Fundos Conflitados Administrador, “Fundos Conflitados”) desde que respeitados os critérios abaixo:

a) A totalidade das aquisições em Fundos Conflitados, deverá observar a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do capital comprometido da Classe, sendo certo que, o limite de concentração deverá ser de até 75% (setenta e cinco por cento) do capital comprometido da Classe; e

b) os Fundos Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários.

(iii) exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, (a) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) títulos públicos federais, incluindo operações compromissadas, que tenham como contraparte parte relacionada a Administradora; e (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA NA BASE DE COTISTAS DO FUNDO, EM SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU OUTRAS QUE ENSEJEM TAL NECESSIDADE NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DEVERÁ CONVOCAR A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Na data deste Prospecto, o Fundo não possui parcela do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 16 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.



3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais a Classe e os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os investimentos da Classe, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco de mercado dos Ativos da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Considerando que o Fundo tem como um dos seus ativos alvo os CRIs, devem ser considerados os riscos relativos aos créditos imobiliários lastros destes ativos. 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, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.



Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelos devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra os devedor(es), correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora e entre o Fundo e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução 175. Deste modo, não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Nos termos da Resolução 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e V. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução 175. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. 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, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.



Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “ Hamas ” e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a Classe.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital.

Em caso de Cotista Inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pela Administradora que não integralizem suas respectivas chamadas de capital, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o Cotista Inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a pagar juros de mora e multa não compensatória sobre o valor total de recursos inadimplidos, nos termos do Regulamento. Portanto, em caso de inadimplência do Cotista em relação à sua obrigação de integralizar as cotas, o Cotista Inadimplente poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das cotas do Fundo a título de ressarcimento ao Fundo por perdas assim como juros de mora e multa. Sem prejuízo, a inadimplência de determinados Cotistas, ainda que haja remédios previstos no Regulamento, poderá afetar a capacidade de o Fundo investir em determinadas oportunidades que se enquadrem à política de investimento por ausência de recursos suficientes para cumprir com as obrigações assumidas. Os demais Cotistas poderão ser convidados a aportar recursos adicionais para cobrir a inadimplência, sujeito ao limite do seu capital subscrito. Em qualquer desses casos, o risco de inadimplência dos Cotistas por conta da mecânica de chamadas de capital poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de pagamento de multa e suspensão dos direitos políticos e patrimoniais do Cotista em caso de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital.

Caso o Cotista Inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pela Administradora, referido Cotista além deverá (i) (a) pagar multa não-compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, a ser definido no respectivo compromisso de investimento; (b) pagar juros anuais de 12% (doze por cento) ou da



maior taxa prevista em lei, o que for menor; (c) pagar a variação anual do IPCA, calculada pro rata temporis a partir da data do inadimplemento; e (d) pagar os custos de tal cobrança; e (ii) terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre (a) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (b) a data de liquidação da Classe, conforme constante do Regulamento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos do patrimônio da Classe. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento da Classe apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos investimentos da carteira da Classe

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do BACEN e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira da Classe estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos Ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. **A CLASSE ESTÁ SUJEITA A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DA CLASSE.**

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos Ativos-Alvo que comporão a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento pela Classe. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos-Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos da Classe, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, a Classe não tem Ativos Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que a Classe se comprometa a adquirir um ou mais ativos utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que a Classe poderá investir em ativos que não estejam ali indicados. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe

O valor dos imóveis que eventualmente venham a servir de garantia dos Ativos Alvo, principalmente em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, como os recursos da Classe também se destinam à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio do Fundo ou o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

O Regulamento contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas do Regulamento. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Regulamento.

Embora as informações constantes deste documento tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Regulamento e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do Brasil e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, incluindo aqueles nos quais se inserem os Ativos da Classe. Assim, as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, o valor do investimento inicial realizado pelos Cotistas.

Adicionalmente, a instabilidade política e institucional pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados, além de outros ativos em que a Classe possa investir. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Classe, considerando tanto possíveis impactos nos Ativos quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, as letras de crédito imobiliário emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis (“LCI”) e letras hipotecárias emitidas por instituições financeiras autorizadas a conceder créditos hipotecários, nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada (“LH”), bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco do investimento nos Ativos Financeiros

A Classe poderá investir em Ativos Financeiros e tais Ativos Financeiros, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo a Classe, inclusive, ser obrigado a



recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de a Classe não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iii) as Cotas da Classe serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei nº 9.779/99”), para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe. Caso tais condições não sejam cumpridas, a Classe poderá ser equiparada a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados da Classe de maneira adversa.

Por fim, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em Ativos Financeiros sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

A Classe poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes que não eram aplicáveis antes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas



de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos Ativos e dos investimentos realizados pelos Cotistas, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos e Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos e Ativos de Liquidez para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, bem como influenciar a formação de concentração de carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

A Classe poderá, conforme Anexo I ao Regulamento, investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, bem como ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2021. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados da Classe. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela Classe, e/ou, indiretamente, de recebimentos de aluguéis de imóveis que componham a carteira dos fundos de investimento imobiliário investidos pela Classe. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.; e



(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas da Classe poderão decorrer igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes a Classe poderá ser afetada adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento de parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que a Classe investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, operacionais ou outros que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial ou outros relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários em que a Classe investe, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pela Classe poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe e, consequentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis investidos, direta ou indiretamente, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.



Ainda, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos

A eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação (i) ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e os rendimentos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras e não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

A CLASSE NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

A Classe poderá ser réu em diversas ações, processos e procedimentos, públicos ou privados, nas esferas cível, tributária e trabalhista e outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e os Ativos Financeiros, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários e aos ativos financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio da Classe, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe. No caso do Fundo, as suas Cotas estarão sujeitas a restrições a negociação (Lock-Up das Cotas) nos termos do Regulamento, o que impacta ainda mais o risco de liquidez do Fundo. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento por todo o Prazo de Investimento (conforme definido no Regulamento).

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à baixa liquidez no mercado secundário de CRI

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, se o Fundo adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRIs por todo o prazo da Emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado

Os Ativos objeto de investimento pela Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de valor de face, para os fins da contabilidade do Fundo, é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente da precificação dos Ativos

A precificação dos Ativos da Classe será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento, sendo que dado a iliquidez de alguns Ativos, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, nos casos previstos no Regulamento, bem como no respectivo Anexo I, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Regulamento e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e o Coordenador Líder da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, bem como oscilações do valor das Cotas no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis que comporão o lastro ou as garantias dos títulos objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel vinculado ao investimento da Classe, o que consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada aos Ativos Alvo que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco relacionado à restrição à negociação dos Ativos-Alvo durante o período de lock-up o Período de Investimento

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação durante o Período de Investimento, período no qual os investidores não poderão direta ou indiretamente, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título a qualquer título, total ou parcialmente, quaisquer Cotas ou direitos conferidos às Cotas, observado o disposto no Regulamento (“Período de Lock-up para Negociação das Cotas”). A critério da Gestora, o Período de Lock-up para Negociação das Cotas poderá ser reduzido, observado o disposto na regulamentação vigente e os procedimentos e prazos operacionais aplicáveis da B3.

Sendo assim, os Investidores deverão observar as restrições para negociação das Cotas acima mencionadas as quais afetam desfavoravelmente a liquidez da negociação das referidas Cotas no mercado, resultando em possível perda para os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Distribuição, esta será cancelada e os Investidores terão seus boletins de subscrição cancelados. Neste caso, caso, os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, o que poderá ocasionar perdas para os Investidores. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado a subscrição, por meio de Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 73 da Resolução 60, e as pessoas vinculadas à Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Liquidez Reduzida dos Investimentos

A aplicação da Classe nos Ativos Alvo e nos Ativos Financeiros têm peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se a Classe necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio da Classe e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pela Classe (e/ou a Classe, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças, a exemplo do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, a Classe poderá vir a ser responsabilizada e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos.

Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Aumento dos Custos de Construção

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que eles sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários, o que resultará em prejuízos aos seus rendimentos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Estudo de Viabilidade. Isso inclui a ausência de revisões mesmo quando (i) houver alterações significativas nas condições econômicas, financeiras ou de mercado, posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, ou ainda quando (ii) as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Tal fato pode resultar em decisões de investimento por parte dos Investidores baseadas em informações desatualizadas ou incorretas, gerando potenciais perdas financeiras advindas da rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

Alguns dos ativos que comporão a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos ativos alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Regulamento, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos operacionais

(a) Decorrentes de Falhas Operacionais e de Troca de Informações: os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Ainda, a subscrição ou a aquisição, conforme o caso, a cobrança e a liquidação dos ativos financeiros integrantes da carteira de investimentos dependem da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviço da Classe. A Classe poderá sofrer perdas patrimoniais caso os procedimentos descritos no Regulamento ou nos respectivos contratos celebrados entre a Classe e esses prestadores de serviço, incluindo em relação a trocas de informações, venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviço contratados.

(b) Decorrentes de Falhas Procedimentais e Interrupção dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os Ativos objeto de investimento pela Classe e o funcionamento da Classe dependem da atuação conjunta e coordenada de uma série de prestadores de serviços, tais como a Administradora, o Custodiante e a Gestora. Eventuais falhas procedimentais ou de ineficiência, bem como eventuais interrupções nos contratos de prestação de serviços destes, poderá afetar o regular funcionamento da Classe.

(c) Decorrentes de Substituição de Prestadores de Serviço: Em caso de substituição de quaisquer prestadores de serviços da Classe, resultando, portando, em rescisão dos contratos celebrados entre a Classe e esses prestadores de serviço, poderá haver um aumento dos custos da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços, afetando a rentabilidade da Classe.

(d) Decorrentes de Aumento de Custos dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os contratos celebrados entre a Classe e os prestadores de serviço poderão sofrer majorações ao longo de sua vigência, gerando, consequentemente, um aumento de custos à Classe afetando sua rentabilidade.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. É possível, inclusive, que alterações nas condições financeiras (ou de qualquer outra natureza) da Administradora e da Gestora impactem na condução das atividades da Classe, o que poderá afetar seus resultados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos

As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos Ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, consequentemente, afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira da Classe

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.



Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou o Gestor e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, conforme destacado no fator de risco relativo ao risco de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: I – o prestador de serviço, essencial ou não; II – os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; III – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; IV – o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, a Classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do artigo 78 da Resolução 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens de “I” a “V”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, o que gera pulverização de Cotas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Boletins de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Boletim de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada da Classe, os Cotistas poderão receber Ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de patrimônio líquido negativo

Embora a Classe seja de responsabilidade limitada, por solicitação da Administradora ou da Gestora, os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais na Classe em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe.

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento na Classe é um investimento de longo prazo, este estará sujeito também a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais na Classe.

Ademais, caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da classe está negativo, esta deverá proceder na forma do disposto do artigo 122 e seguintes da Resolução 175. Desse modo, conforme tal procedimento, a Administradora procederá à elaboração de um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, e convocará os cotistas da classe para deliberá-lo. Caso tal plano não seja aprovado, os cotistas deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades: (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição disposta no artigo 122, inciso I, alínea “b”, da Resolução 175; (ii) cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (iii) liquidar a classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros e/ou determinados Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos financeiros e ativos imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora e/ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, aos Investidores, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários

Não obstante a Classe deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas da Classe não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo da Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de uso de derivativos

Os cotistas devem levar em consideração que a Classe tem a possibilidade de utilização de derivativos em suas atividades sempre que tais operações forem realizadas para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre limitada ao valor do patrimônio líquido da Classe. Em decorrência, os investidores poderão, no futuro, serem convocados a realizarem aportes adicionais à Classe para cobrir eventuais perdas com o uso deste instrumento, caso a situação se justifique.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Propriedade das Cotas e não dos Ativos

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso a Classe não tenha recursos disponíveis em caixa para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos, o que afetará o número de Cotas detidas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos da Classe em caso de liquidação desta

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos descritos no Regulamento e no fator de risco relacionado à liquidez acima, os ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas quando da alienação dos Ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco relativos à dispensa de análise prévia dos documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade da Classe podem ser dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associado à venda de imóveis

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associado à locação de imóveis

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e data centers em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, resultando na consequente redução da rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela Classe

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades da Classe e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação da Classe e dos respectivos ativos imobiliários e acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras ou possam ser previstas com determinada antecedência na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos compradores dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para venda após despejo ou saída amigável do comprador inadimplente, de forma o pagamento de tais despesas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao prazo de duração da Classe

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, sendo que as Cotas da presente Emissão somente serão liquidadas ao término do prazo de duração da Classe e do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da Classe e do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe antes do término do seu prazo de duração, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas da Classe em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas da Classe reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o preço de emissão, conforme o caso, seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sem assembleia geral de Cotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado, o que pode incluir necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como, mas não limitados a atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total, nos termos da legislação aplicável. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Nessas hipóteses, as atividades da Classe poderão ser impactadas e, consequentemente, seus resultados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pela Classe que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pela Classe contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se porventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional e acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.



Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais e de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pela Classe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos Ativos que compõem o portfólio da Classe; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, registros, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdições e/ou embargos totais ou parciais de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade, sua reputação e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do artigo 75 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos nos negócios da Classe. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo da Classe consiste preponderantemente na venda de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos da Classe poderão ser investidos em outros Ativos Alvo e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora, do Gestor e da consultoria especializada na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos por tais prestadores, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas e à Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e as Cotas da Classe serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e na Classe, o que poderá prejudicar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o Investidor a riscos consideráveis, que poderão acarretar perdas totais ou parciais do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e/ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pela Classe, o que pode incluir novos aportes financeiros.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira da própria Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção, o que poderá ser deliberado. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos à Classe para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso a Classe venha a ser condenado e, até o momento de adimplemento, os resultados da Classe poderão sofrer efeitos adversos. A Administradora, a Gestora, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor



do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de a Classe adquirir Ativos onerados

Considerando que a Classe poderá adquirir Ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Caso a garantia constituída sobre um Ativo venha a ser executada, a Classe poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relativos à realização de auditoria jurídica e técnica

A auditoria jurídica dos Ativos pode não ser capaz de avaliar todos os riscos passíveis de materialização futura, algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pela Classe, bem como, novos gravames podem surgir entre a data da auditoria e o registro da competente escritura perante o registro de imóveis, os quais podem acarretar prejuízo à Classe e aos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco das ocorrências construtivas

Os Bens Imóveis detidos pela Classe podem apresentar pendências de regularização da área construída, sendo tais pendências, principalmente, a ausência de averbação na matrícula dos imóveis das construções existentes, ausência de AVCB e Habite-se ou divergências entre as áreas construídas constantes no cadastro municipal da prefeitura local e do AVCB e Habite-se.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de gravames

Entre a data de aquisição dos imóveis pela Classe e o registro da propriedade em seu nome é possível que ocorra averbação de ônus ou gravames sobre os imóveis, tais como, mas não se limitando, a indisponibilidade de bens e penhoras em nome do proprietário vendedor, o que poderá impedir ou dificultar o registro da propriedade em nome da Classe. O vendedor pode ter dificuldades ou demoras para baixar os referidos ônus, o que pode ocasionar dificuldades ou demoras quando do registro da propriedade em nome da Classe, sua livre disposição dos referidos bens e o valor dos referidos bens, podendo gerar até a perda da propriedade e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor. Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme procedimento padrão da B3, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e autorização da B3.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco ambiental

Os imóveis adquiridos pela Classe podem conter alguns passivos ambientais anteriores à sua aquisição, tais como termos de ajustamento de conduta, condicionantes para obtenção de licenças e alvarás, obrigações de remediação ou recomposição ambiental, cuja responsabilidade de acompanhamento e cumprimento são do vendedor. Assim, a não observância de referidas restrições, condicionantes ou obrigações pelas referidas pessoas podem ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, embargos. Além disso, algumas certidões ambientais são bastante demoradas e sua obtenção pode não ter sido viável por ocasião da aquisição dos Bens Imóveis pela Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco tributário e enfiteuse

Os Bens Imóveis adquiridos pela Classe podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuam débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade dos proprietários e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento,



visto ser uma dívida propter rem, de forma o pagamento de tais dívidas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas. Os Bens Imóveis adquiridos pela Classe podem possuir aforamento à União, o que implica o pagamento de taxa de foro e quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à União, para obtenção da certidão autorização de transferência, o que gerar maior custo e demora na negociação do referido imóvel. Além disso, em caso de inconsistências entre as áreas construídas previstas nos cadastros municipais, nas matrículas dos imóveis e nos Habite-se, de forma que o cadastro municipal esteja desatualizado e prevendo área a menor, a prefeitura municipal pode vir a cobrar a diferença do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, consequentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados à regularidade dos registros

A Classe leva um tempo entre adquirir os direitos sobre os imóveis e possuir o registro dos seus direitos inscritos na respectiva matrícula. Enquanto tais imóveis não forem regularizados, existe o risco de ônus de terceiros recaírem sobre eles, o que pode afetar as atividades da Classe e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor, bem como podendo acarretar a perda do imóvel por parte da Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados a ações judiciais

A Classe pode adquirir imóveis sobre os quais penda alguma discussão judicial, tais como discussão de limites e confrontações, direitos sobre a posse ou propriedade, usucapião, dentre outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Bens Imóveis

Os Bens Imóveis estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. A Classe pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Bens Imóveis. Nesta hipótese, a rentabilidade da Classe e dos Cotistas pode ser adversamente afetada.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, cuja exploração está vinculada a títulos investidos pela Classe

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais a Classe investe poderá impactar a capacidade da Classe alienar espaços dos imóveis em condições favoráveis, reduzindo a demanda pelos Ativos, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos objeto da carteira da Classe não gerarem a receita esperada pela Gestora, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira da Classe está sujeita a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira da Classe poderá impactar de forma negativa a situação financeira da Classe, bem como a remuneração das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Inexistência de rendimento pré-determinado

A Classe não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se a Classe gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pela Administradora, pela Gestora, pelo FGC –Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis

A Classe poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação majoritária ou minoritária em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pela Classe nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pela Classe; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala qualitativa de risco: Menor



Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, a Classe poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para a Classe, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel à Classe ou acarretar a ineficácia da aquisição pela Classe. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, a Classe perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

A CLASSE TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITA A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA, NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA E GESTORA DO FUNDO, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS COMPLEMENTARES, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS COMPLEMENTARES INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA OU TERCEIROS CESSIONÁRIOS) QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	28/01/2025
2	Data-base que identifica os Cotistas com Direito de Preferência	31/01/2025
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	04/02/2025
4	Início do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	04/02/2025
5	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	14/02/2025
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	14/02/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	17/02/2025
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência	18/02/2025
9	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/03/2025
10	Data de realização do Procedimento de Alocação	27/03/2025
11	1ª Data de Liquidação da Oferta	01/04/2025
12	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/07/2025

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta".

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E/OU COMPROMISSO DE INVESTIMENTO, CONFORME O CASO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por “Fundos BTG Pactual”, em seguida “57.682.963/0001-30”, selecionar “Classes”, “Documentos da Oferta” e então selecionar a opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste website, acessar “RBR”, posteriormente, na seção “2025”, buscar por “RBR Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e acessar o documento desejado);
- (iii) **Gestora:** <https://www.rbrasset.com.br/fundos/> (neste website clicar em “RBR Flagship I FII Responsabilidade Limitada”, em seguida selecionar a aba “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 Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);
- (v) **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 Flagship I 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 Flagship I 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).

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, conforme o caso.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimento, conforme o caso, serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário) sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários), conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimento, conforme o caso (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários), conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários), conforme o caso, deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, conforme o caso, cujos valores tenham sido restituídos.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que as Cotas objeto da Primeira Emissão da Classe única do Fundo ainda estão em período de lock-up negocial, não houve negociação de Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Direito de Preferência

Na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, 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 de sua respectiva subclasse inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”). Considerando que, na presente data, somente há Cotistas da subclasse A, será aplicado o seguinte fator de proporção para subscrição de Novas Cotas A: 7,126229274549 (“Fator de Proporção”).

A quantidade máxima de Novas Cotas 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 Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (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; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas neste Prospecto (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador, em conjunto com o Coordenador Líder que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta. Não será permitida a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados na B3, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“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, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência.



Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Não haverá exercício de Direito de Subscrição e Sobras e/ou Montante Adicional.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

A posição patrimonial da Classe, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição
1	200.000	620.980	61.251.830,20	97,99	32%
2	3.000.000	3.420.980	341.251.830,20	97,99	88%
3	3.750.000	4.170.980	416.251.830,20	97,99	90%

** Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 15 de janeiro de 2025, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.*

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional.

A posição patrimonial da Classe, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 15/01/2025)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 15/01/2025) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 15/01/2025) (R\$)
420.980	41.251.830,20	97,99

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão da Classe em 15 de janeiro de 2025, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O Preço de Emissão foi estipulado de acordo com o valor patrimonial da cota da Classe, conforme informado no último informe mensal divulgado, e com base nas perspectivas de rentabilidade da Classe e do Fundo



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação em mercado de bolsa, bem como será vedada a cessão dos respectivos Compromissos de Investimento (conforme abaixo definido), a partir da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta até o encerramento do Período de Investimento (conforme definido no Regulamento e neste Prospecto Definitivo) (“Lock-up para Negociação”). A critério da Gestora, o Lock-up para Negociação poderá ser reduzido, observado o disposto na regulamentação vigente e os procedimentos e prazos operacionais aplicáveis da B3.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 41 DESTES PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à respectiva Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário) em não revogar sua aceitação. O disposto neste item não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários), entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários).

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA OU TERCEIROS CESSIONÁRIOS) SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DOS BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO E/OU DOS COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO, CONFORME O CASO, DE QUE O INVESTIDOR (INCLUSIVE O COTISTA QUE EXERCER O DIREITO DE PREFERÊNCIA OU TERCEIRO CESSIONÁRIO) ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

As Instituições Participantes da Oferta e a Classe deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive ao Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme adiante definido), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto dos previstos neste item, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado, conforme disposto no parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, e observado o Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários), terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência e de seu Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, conforme o caso, cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, conforme o caso das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.



O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada aos Investidores Qualificados.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA OU TERCEIROS CESSIONÁRIOS) INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DA CLASSE QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 41 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo III a este Prospecto.

O Fundo e a Classe foram registrados na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Código de Administração e Gestão de Recursos ANBIMA”).

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 das regras e procedimentos do “Código de Ofertas Públicas”, da ANBIMA, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

8.4 Regime de distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, em Sistema de Vasos Comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou Cotas B, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e a Classe (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). A opção de exercício do Lote Adicional poderá ser exercida na Oferta Novas Cotas A, na Oferta Novas Cotas B e/ou na Oferta Novas Cotas C, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente (i) à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, consequentemente, a o Contrato de Distribuição de Distribuição; ou (ii) ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição de Distribuição.

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

Para todos os fins e efeitos legais, a integralização das Novas Cotas pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) que manifestarem sua adesão à Oferta será realizada (i) para fins das Novas Cotas A e das Novas Cotas B, na forma indicada na comunicação da respectiva Chamada de Capital (conforme abaixo definido), de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3 e do Escriturador (conforme abaixo definido); e (ii) para fins das Novas Cotas C, na primeira data de liquidação prevista no cronograma indicativo da Oferta, constante do Anúncio de Início (“Data de Liquidação”), sendo certo que (a) a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação; e (b) o Coordenador Líder liquidará as Novas Cotas C de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação.

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Classe, elaborou um plano de distribuição discricionário das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas no âmbito da Oferta. Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas.

Para fins das Novas Cotas A e das Novas Cotas B, previamente à subscrição, cada Investidor deverá firmar um compromisso de investimento, conforme modelo a ser fornecido pela Administradora, por meio do qual subscreverá as Novas Cotas A e/ou Novas Cotas B, mediante a celebração do boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”), e assumirá o compromisso de integralizar as Novas Cotas A e/ou Novas Cotas B subscritas (“Compromisso de Investimento”), conforme comunicação enviada aos Investidores pela Administradora conforme instruções da Gestora, para que os Investidores realizem aportes de recursos na Classe, mediante a integralização, parcial ou total, de Novas Cotas A e/ou Novas Cotas B (“Chamada de Capital”).

A integralização e a liquidação das Novas Cotas A e das Novas Cotas B deverá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, em moeda corrente nacional, com base no Preço de Emissão e no preço de integralização, mediante Chamada de Capital, observados os procedimentos descritos no Boletim de Subscrição, no Compromisso de Investimento e no Regulamento, bem como nos procedimentos operacionais aplicáveis da B3 e do Escriturador, não sendo permitida a integralização de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). As Chamadas de Capital poderão ocorrer de forma desproporcional no âmbito da primeira Chamada de Capital.

O Investidor que subscrever as Novas Cotas A e/ou as Novas Cotas B no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva integralização e liquidação, mediante Chamada de Capital a ser realizada pela Administradora, observados os procedimentos descritos no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, as respectivas Novas Cotas. As Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação durante o Lock-up para Negociação.

Para fins das Novas Cotas C, estas serão subscritas durante o Período de Distribuição e integralizadas, na primeira data de liquidação prevista nos documentos da Oferta, em moeda corrente nacional, à vista, conforme previsto no cronograma da Oferta, por qualquer Investidor.

Posteriormente à respectiva data de integralização e liquidação das Novas Cotas, o Investidor fará jus aos rendimentos decorrentes do investimento nos ativos constantes na política de investimento da Classe constante do Regulamento.

Caso os Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimento apresentados pelos Investidores excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no seu entendimento, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta incluindo, mas não se limitando à constituir

uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo por qualquer Investidor para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, de modo que o referido Investidor poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e de forma discricionária por esta, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Boletins de Subscrição e/ou os Compromissos de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional e a divisão entre a Oferta Novas Cotas A, a Oferta Novas Cotas B e a Oferta Novas Cotas C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e (iv) a divisão entre as Novas Cotas A, as Novas Cotas B e as Novas Cotas C, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, conforme disposto abaixo (“Procedimento de Alocação”).

Na data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, definirá a quantidade de Novas Cotas a ser alocada em cada subclasse, será definida conforme demanda do mercado pelas Novas Cotas, em Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que a Oferta de qualquer uma das subclasses, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Boletins de Subscrição e/ou os Compromissos de Investimento, conforme aplicável, das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Liquidação

A liquidação financeira das Novas Cotas C se dará na primeira data de liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do Anúncio de Início, desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas C subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas C objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à primeira data de liquidação, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas C junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3, observado o Lock-up para Negociação.



Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022 e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

A Classe não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

8.8 Contrato de estabilização

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo por investidor é de 1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 102.480,00 (cento e dois mil, quatrocentos e oitenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, por Investidor (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referido Investidor poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas da Classe, ou terceiros cessionários, quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que (i) se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário, bem como dados históricos aplicáveis na data de realização do referido estudo. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros, de modo que nenhuma informação constante no Estudo de Viabilidade constitui aconselhamento de investimento, jurídico, fiscal ou de qualquer natureza, nem deve ser considerado como base para a tomada de uma decisão de investimento. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação da Administradora como instituição administradora de fundos de investimento cujas carteiras são geridas pela Gestora.

A Gestora e a Administradora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 (“Escriturador” e/ou “Custodiante”), será responsável pela custódia e escrituração das Cotas, concentrando as tarefas na mesma pessoa jurídica. O Escriturador e/ou Custodiante não identificou conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme acima qualificado, na qualidade de Escriturador, será responsável pela escrituração das Cotas. O Escriturador não identificou conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos fechados geridos pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador em ofertas de cotas de outros fundos fechados geridos pela Gestora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá, no futuro, manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seus respectivos conglomerados econômicos tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Gestora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora, o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e da atuação como instituição custodiante e escrituradora em outros fundos geridos pela Gestora, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante, com o Escriturador ou seus conglomerados econômicos e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Custodiante e o Escriturador poderão no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e com o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seus conglomerados econômicos tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante, o Escriturador e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante, ao Escriturador ou a sociedades dos seus conglomerados econômicos no contexto da Oferta.

Relacionamento entre a Administradora, a Gestora e os Ativos da Classe

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, a Classe não está autorizada a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora, pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas na Cláusula 3.9 do Anexo Descritivo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de cotistas e a Classe e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 16 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 87 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, caso aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a primeira Data de Liquidação da Oferta (exclusive) ou no dia útil anterior a primeira Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso:

- (i) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (ii) negociação, preparação, formalização e registro de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo, sem limitação, este Prospecto Definitivo, o Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido), o Anúncio de Início, a Lâmina e o Anúncio de Encerramento, o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores (inclusive aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários), fatos relevantes, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta estabelecidas no presente Contrato, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares (“Documentos da Oferta”);
- (iii) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) obtenção do registro automático para distribuição pública das Novas Cotas expedido pela CVM;
- (v) fornecimento pela Classe e pelo Fundo ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) a Classe e o Fundo estão aptos a realizar a Oferta, e (b) os representantes da Administradora e da Gestora possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (vi) fornecimento pela Classe, pela Administradora e pela Gestora ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, respondendo a Administradora e a Gestora pela inconsistência, incorreção, insuficiência, falsidade ou desatualização dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, em até 2 (dois) dias úteis antes da liquidação da Oferta, de opinião legal emitida pelos assessores legais da Oferta, atestando a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta à luz das normas aplicáveis, bem como a consistência das informações fornecidas pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, incluídas no material de marketing da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as legal opinions não deverão conter qualquer ressalva e que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Documentos da Oferta e as analisadas pelos assessores legais;

- (viii) obtenção pela Classe, pela Administradora e pela Gestora de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes da Administradora e/ou Gestora, conforme o caso;
- (ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Classe, à Administradora e à Gestora condição fundamental de funcionamento;
- (x) obtenção de declaração emitida pela Administradora e pela Gestora, na data de início da distribuição das Novas Cotas, ratificando que todas as informações e declarações relativas à Classe, à Administradora e à Gestora constantes nos Documentos da Oferta são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes;
- (xi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, dos procedimentos de *back-up* e auditoria legal (*due diligence*), conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”) pela Administradora e pela Gestora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e/ou por qualquer dos respectivos administradores, sócios com poderes de administração (“Representantes”), funcionários ou subcontratados (desde que agindo em nome e benefício da Administradora ou Gestora);
- (xiii) rigoroso cumprimento pela Gestora e pela Administradora, esta exclusivamente na qualidade de administrador do Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora (conforme abaixo definido), da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição dos negócios da Gestora e do Fundo (“Legislação Socioambiental”), bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, não incentivo à prostituição e não violação aos direitos dos indígenas e silvícolas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora, esta exclusivamente na qualidade de administrador do Fundo, obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para as atividades econômicas da Gestora, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xiv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle) (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pela Administradora, pela Gestora e/ou por qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumente alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério da Gestora e/ou do Coordenador Líder;
- (xvi) não ocorrência de alteração material adversa nas condições reputacionais da Gestora ou da Administradora, que cause um Efeito Substancial Adverso ou impacte de forma adversa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

- (xvii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção ou RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, sendo certo que, na ocorrência das hipóteses descritas nos itens de (i) a (v) acima, as Partes poderão decidir de comum acordo pela substituição da Administradora;
- (xviii) cumprimento, pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160;
- (xix) recolhimento, pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;
- (xx) cumprimento, pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxi) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA, quando aplicável;
- (xxii) não ocorrência de alteração do controle societário direto e/ou indireto da Administradora e/ou da Gestora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404/76);
- (xxiii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Classe, pela Administradora e pela Gestora perante ao Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxiv) acordo entre a Gestora e a Administradora e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca da Gestora e da Administradora e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxv) que as informações constantes do estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais na data de disponibilização deste Prospecto Definitivo; e
- (xxvi) realização de *Bringdown Due Diligence Call* a ser respondido pela Administradora e Gestora previamente ao início do *Roadshow*, ao Procedimento de Alocação e à primeira Data de Liquidação da Oferta.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a primeira Data da Liquidação, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, conforme o caso, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Novas Cotas, a Classe pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, em até 1 (um) Dia Útil da primeira Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (em conjunto, “Comissionamento”):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito, em moeda corrente nacional, com base no Preço de Subscrição, incluídas as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) Comissão de Distribuição: a este título, será devida ao Coordenador Líder uma comissão de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento), incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito, em moeda corrente nacional, com base no Preço de Subscrição, incluídas as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas (“Comissão de Distribuição”).

Fica desde já observado que a Comissão de Distribuição não incidirá sobre as Novas Cotas adquiridas por (a) por fundos de investimento geridos pela Gestora e/ou quaisquer pessoas do Grupo Econômico da Gestora; e (ii) por meio do Escriturador.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Classe ao Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta (“Tributos”) serão integralmente suportados pela respectiva Instituição Participante da Oferta, a qual será responsável por efetuar o recolhimento dos seus respectivos Tributos.

Pelos serviços de distribuição das Novas Cotas previstos no Contrato de Distribuição, a Comissão de Distribuição poderá ser repassado, no todo ou em parte ao Participante Especial da Oferta, nos termos da regulamentação vigente e do Contrato de Distribuição. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir a Classe a pagar diretamente ao Participante Especial, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder ou efetuar tal pagamento por conta da Classe. Não haverá nenhum incremento nos custos para a Classe, visto que toda e qualquer comissão do Participante Especial será descontada da Comissão de Distribuição.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pela Classe ao Coordenador Líder, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais Documentos da Oferta.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.				
Custos Indicativos da Oferta	Base R\$(¹)	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação (*)	1.500.000,00	0,50%	0,50	0,50%
Comissão de Distribuição	5.250.000,00	1,75%	1,75	1,75%
Assessores Legais	135.000,00	0,05%	0,05	0,05%
Tributos sobre os Assessores Legais	12.825,00	0,00%	0,00	0,00%
CVM - Taxa de Registro	115.290,00	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.842,72	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	158.427,49	0,05%	0,05	0,05%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	131.250,00	0,04%	0,04	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	121.364,79	0,04%	0,04	0,04%
TOTAL	7.440.000,00	2,48%	2,48	2,48%

¹ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

² Os custos indicativos da Oferta, acima dispostos, serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que não haverá despesas adicionais no âmbito da Oferta. Ainda, os valores acima poderão sofrer alterações em caso de Distribuição Parcial ou de exercício parcial ou total do Lote Adicional. Em caso de Distribuição Parcial, eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe.



Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.

O CUSTO UNITÁRIO POR NOVA COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS NOVAS COTAS DO LOTE ADICIONAL.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Ativos Alvo indicados, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens “5 – Tributação”, da parte geral do Regulamento do Fundo e no Anexo I do Regulamento nos itens “1 – Características Gerais”, “3 – Da Política de Investimentos”, “4 – Assembleia Geral de Cotistas”, “5 – Das Emissões de Cotas”, “7 – Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados”, “8 – Da Prestação de Serviços”, “9 – Taxas de Administração, Gestão, Distribuição e Performance” e “11 – Representante dos Cotistas”.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 83 da parte geral Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Anexo I do Regulamento, na Cláusula “9.9. Obrigações e Responsabilidades do Administrador”.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “RBR Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da regulamentação aplicável, são incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram, disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “RBR Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual da Classe, elaborado nos termos da Resolução CVM 175 consta do Anexo IV deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2513 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
Gestora	RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, São Paulo – SP Telefone: (11) 4083-9144 E-mail: ra@rbrasset.com.br / legal@rbrasset.com.br

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder	ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi CEP 05426-100 - São Paulo, SP Telefone: (11) 99520-8502 E-mail: georg.predtechensky@itaubba.com
Assessor Jurídico da Oferta	CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100, São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6500
Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2513 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040 Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2000

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte, 8º andar Vila Nova Conceição, 04543- 011 - São Paulo - SP Telefone: (11) 2573-3000
-----------------------------	---

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance da Classe, bem como informações adicionais referentes à Classe.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 14 de outubro de 2024 sob os nºs 0324179, para fins do Fundo, e 0002771, para fins da Classe .

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Item não aplicável à Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, seu respectivo anexo da Classe e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo e a Classe foram constituídos sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 6 (seis) anos contados da primeira integralização de cotas da Classe, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, observados os termos do Regulamento e do Anexo da Classe, não obstante as hipóteses de liquidação da Classe previstas no Regulamento e no Anexo da Classe, conforme aprovado por Assembleia Geral de Cotistas em comum acordo entre os cotistas, a Administradora e a Gestora, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos seus cotistas (“Cotistas”), sendo regido pelo seu Regulamento, pela Lei 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Política de divulgação de informações

A Administradora informará ao titular das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

A divulgação de que trata o parágrafo acima será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

A Administradora enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 37 do Anexo III da Resolução CVM 175, tais como editais de convocação de assembleias, atas e resumos das decisões tomadas em assembleias, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

A Administradora também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico, as informações periódicas previstas no Artigo 36 do Anexo III da Resolução CVM 175, tais como Relatórios da Administradora, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

Público-alvo do Fundo

A Classe é destinada aos Investidores Qualificados.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação nos seguintes ativos (em conjunto, os “Ativos Imobiliários”): (i) cotas de sociedades cujo único propósito (“SPE”), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”); (iii) certificados de recebíveis mobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“CRI”), (iv) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que referidas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“Cotas de FIDC”); (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FIP”); (vi) cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário (“Cotas de FIA”); (vii) letras hipotecárias (“LH”), (viii) letras de crédito imobiliário (“LCI”), (ix) letras imobiliárias garantidas (“LIG”), (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (xi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (xii) ações ou cotas de

sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (xiii) Ativos Financeiros, conforme definidos no Capítulo 3, e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175; (xiv) empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados; e (xv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, sendo certo que a aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada por meio de sociedade de propósito específico (“Bens Imóveis”).

O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Os Bens Imóveis a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.

Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:

- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações, desenvolvimento ou valorização dos Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Bens Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e
- (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no Anexo Descritivo.

A Classe poderá adquirir Bens Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá a Gestora, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como constituir ônus reais sobre Bens Imóveis integrantes do patrimônio da classe para garantir obrigações por ela assumidas.

A aquisição dos Bens Imóveis poderá ser realizada à vista ou à prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma SPE e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, a Gestora contratará, em nome da Classe, prestadores de serviços especializados para fins de realização de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Imobiliários, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

Os Bens Imóveis a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados em território brasileiro.

A Classe poderá realizar construções, reformar ou benfeitorias nos Bens Imóveis, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

A Gestora, deverá efetuar, diretamente ou por meio de SPE e/ou de FII, investimento de aquisição de Ativos Imobiliários para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a política de investimentos da Classe. Quando o investimento da classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá à Gestora, e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer o acompanhamento efetivo sobre o respectivo empreendimento em desenvolvimento ou reforma do projeto, bem como reportar à Administradora, quando necessário, acerca do andamento das obras de tal projeto.

Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Bens Imóveis, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em assembleia de cotistas.

Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista no Anexo Descritivo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Considerando o público-alvo da Classe, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do Artigo 45, do Anexo III da Resolução 175.

A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

A Classe terá um período de investimento de 3 (três anos) contados da primeira integralização de cotas da Classe (“Período de Investimento”) e um período de desinvestimento de 3 (três) anos contados do fim do Período de Investimento (“Período de Desinvestimento”). Ainda, e observado o prazo de duração máximo da Classe, a Gestora poderá solicitar a prorrogação do Período de Investimento e/ou do Período de Desinvestimento por no máximo 2 (dois) períodos de 1 (um) ano, sendo certo que tal prorrogação será notificada, pela Gestora à Administradora, com até 5 (cinco) dias corridos de antecedência do final do período.

Uma vez encerrado o Período de Investimento, (i) nenhum novo investimento será realizado pela Classe, excetuado (a) investimentos nos Ativos Financeiros; e (b) investimentos em Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pela Classe previamente ao término do Período de Investimento; e (ii) tampouco será exigida qualquer integralização adicional de cotas pelos cotistas, ressalvado o disposto no item (b) acima ou se necessário para pagamento de encargos da Classe.

Durante o Período de Desinvestimento, entre a data de recebimento dos recursos decorrentes do desinvestimento até a próxima data de amortização e/ou distribuição de rendimentos, a Classe poderá, mediante orientação da Gestora, aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos Financeiros, excetuados os casos de investimentos adicionais em (ou obrigações financeiras relacionadas a) Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pela classe durante o Período de Investimento, hipótese na qual a classe poderá alocar integralmente os recursos decorrentes de desinvestimento para o cumprimento de tais obrigações.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas em ativos financeiros (“Ativos Financeiros”), quais sejam:

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Para fins de clareza, fica certo e ajustado que, a qualquer momento, sempre que houver disponibilidade de caixa da Classe, inclusive oriunda do desinvestimento em Ativos Imobiliários, a Classe poderá alocar suas disponibilidades financeiras em Ativos Financeiros, independentemente de prévia aprovação assembleia, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

A Classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pela Administradora, observado o disposto no Anexo Descritivo.

Remuneração da Administradora, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”): (a) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de (i) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses contados da primeira integralização de Cotas e de (ii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira integralização de Cotas,



atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

A Gestora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Gestão”), conforme as seguintes regras aplicáveis a cada Cota, sendo certo que, para todas as Cotas, a Taxa de Gestão observará o valor mínimo mensal de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, a qual será cobrada de forma proporcional a quantidade de Cotas A, B e C emitidas e subscritas:

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas A: 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) durante o Período de Investimento, sobre o Valor dos Investimentos Aprovados; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas B: 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) durante o Período de Investimento, sobre o Valor dos Investimentos Aprovados; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas C: 2,00% (dois inteiros centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) durante o Período de Investimento, sobre o Valor dos Investimentos Aprovados; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

Para fins deste item, o “Valor Dos Investimentos Aprovados” significa a totalidade dos montantes relacionados a propostas de investimentos aprovadas pela Gestora e pelo comitê de investimentos do Fundo, bem como os montantes comprometidos pelos cotistas para pagamento das despesas do Fundo, abrangendo montantes já integralizados e os montantes sujeitos a chamadas de capital futuras para fazer frente às necessidades do Fundo.

A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Gestora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão aplicáveis às Cotas (de forma individual ou conjunta) sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos dos itens anteriores, a Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será calculada da seguinte forma **(a)** até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado correspondente à quantidade de Cotas subscritas pelo respectivo preço de integralização de cada cota, corrigido pela variação positiva do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e acrescido de 6,00% (seis por cento) ao ano *pro rata temporis*, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos da classe, a Gestora não fará jus a Taxa de Performance, sendo certo que, a cada distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas e/ou dação em pagamento, a base de cálculo a ser corrigida será reduzida, de forma que o índice de correção não incide sobre a parcela da base reduzida; e **(b)** após a devolução do valor originalmente integralizado e a devida correção incidente na forma do item (a) acima, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas serão distribuídos da seguinte forma: (b.1) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, como distribuição a qualquer título de cotas da classe; e (b.2) 20,00% (vinte por cento) serão pagos à Gestora a título de Taxa de Performance.

Taxa de Distribuição

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da Classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável, sendo certo que poderão ser arcadas pela Classe.

Taxas de Ingresso e Saída

Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Composição da carteira do Fundo:

A composição da carteira do Fundo na presente data, é a seguinte:

Localização (todos em São Paulo Capital)	Estrutura (de capital)	Alocação Estimada (R\$ mi)	TIR MOIC (projeto) ¹	TIR MOIC (líquido) ²	% Comprometido (1ª + 2ª Emissão = R\$510 mi)
Vila Nova Conceição	Permuta	31,0	22,4% 2,4x	19,0% 1,9x	6,1%

(1) TIR e MOIC brutos dos projetos, calculados sobre o fluxo de caixa projetado pelo Gestor, baseado nos projetos preliminares, exclusivo para o projeto dentro de seu veículo específico ou estrutura específica. Taxas do fundo não consideradas. Ineficiência de caixa não considerada. Velocidade e frequência de alocação não consideradas. Diferença entre momentos de entrada em cada projeto não considerada. (2) TIR e MOIC líquidos de taxas proporcionais do fundo (incluindo performance) e considerando ineficiência de caixa. (3) Médias ponderadas pela Alocação Estimada. Velocidade e frequência de alocação não consideradas

Política de amortização e de distribuição de resultados

Não haverá resgate de cotas a não ser pela amortização total da Classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

Fica desde já, certo e ajustado, que as cotas (incluindo as subclasses, individual ou conjuntamente) poderão ser amortizadas a qualquer tempo, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora.

Caso a classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor da amortização sujeito a tributação sujeito ao valor mínimo de negociação de Cotas do fundo, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe, observado que o partilhamento acima referido será realizado fora do ambiente da B3.

Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

A assembleia especial de cotistas desta classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- demonstrações contábeis
- substituição da Administradora e da Gestora;
- emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe;
- fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;



- e. alteração do presente anexo;
- f. plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- g. pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- h. apreciação do valor atribuído aos bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- i. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- j. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- k. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, desde que tal alteração resulte na majoração do atual custo total de tais taxas;

Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“Maioria Simples”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.

Cabe a Administradora informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A Gestora, em relação à Classe, adota política de exercício de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

Perfil da Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG PSF”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, 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.

Fonte: ANBIMA.

Perfil da Gestora

A RBR Private Equity 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 (sessenta) profissionais dedicados e modelo de Partnership vivo composto por 19 (dezenove) sócios e executivos com ampla experiência no mercado imobiliário, infraestrutura e financeiro. Atualmente, conforme o 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 discriçãoárias administradas.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos a Classe e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas da Classe podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento na Classe, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.



Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas da Classe ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas da Classe e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas da Classe, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas da Classe, e a distribuição de lucros pela Classe.

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.



O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pela Classe serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estão sujeitos à incidência do imposto de renda.

Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585, a isenção do imposto de renda prevista sobre os rendimentos distribuídos pela Classe aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, com as mesmas condições indicadas acima, se aplica aos Cotistas residentes no exterior pessoas físicas, independentemente de o investidor ser ou não residente em JTF.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida, para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, no entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados JTF aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pela Classe estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) quando a Classe detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas da Classe, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política da Classe é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, a Classe se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso a Classe venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira da Classe poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos da Classe sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, a Classe ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas desta Classe no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕE DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO À CLASSE OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DA CLASSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

A **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 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente habilitada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Administradora”), e a **RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.051/0001-65, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Gestora”), **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de prestadores de serviços essenciais, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) do **RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário devidamente inscrito no CNPJ sob o nº 57.682.963/0001-30 (“Fundo”):

CONSIDERANDO QUE:

1. O Fundo e a classe única do Fundo (“Classe”) ainda não iniciaram suas atividades e a Classe não possui cotistas, haja vista ainda não ter ocorrido distribuição de suas cotas;
2. A Gestora e o Fundo, representado pela Administradora, decidiram por alterar determinados termos e condições referentes ao procedimento de chamada de capital, bem como ao exercício de cobrança em caso inadimplemento pelos cotistas.

RESOLVEM:

1. Aprovar a alteração das Cláusulas 5.8.2, 5.9 e 5.9.1 do anexo I do regulamento do Fundo (“Anexo I” e “Regulamento”, respectivamente), as quais passarão a vigorar da seguinte forma:

“5.8.2 Ao receber uma Chamada de Capital, os Cotistas das Cotas A e/ou B serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas no prazo previsto na referida Chamada de Capital, o qual será de, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pelo ADMINISTRADOR em observância às instruções do GESTOR e de acordo com o disposto nos respectivos Compromissos de Investimento.”

“5.9 No caso de inadimplemento, o ADMINISTRADOR notificará, em até 2 (dois) Dias Úteis da data do inadimplemento, o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva notificação. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro do prazo ora mencionado, o ADMINISTRADOR, em comum acordo com o Gestor, poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

(i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, a ser definido no respectivo Compromisso de Investimento, (b) de juros anuais de 12% (doze por cento) ou da maior taxa prevista em lei, o que for menor, (c) da variação anual do IPCA, calculada pro rata temporis a partir da data de inadimplemento e (d) dos custos de tal cobrança; (...)”

“5.9.1 Caso o processo mencionado acima não seja bem sucedido, o Cotista Inadimplente será representado pelo ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, a (i) alienar, parcial ou totalmente, as Cotas A e/ou Cotas B integralizadas de sua titularidade, conforme o caso, por um preço correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor patrimonial de suas cotas na data da notificação enviada pela classe ao Cotista Inadimplente nesse sentido; e/ou (ii) ceder, parcial ou totalmente, as Cotas A ou Cotas B inadimplidas de sua titularidade, conforme o caso, a outros cotistas ou terceiros, subrogando-se, o cotista ou terceiro adquirente, em todos os direitos e obrigações do Cotista Inadimplente em relação a tais Cotas A ou Cotas B inadimplidas, conforme o caso, observadas as disposições previstas no respectivo Compromisso de Investimento. Nesse caso, tais cotas serão ofertadas: (a) inicialmente, a todos os demais Cotistas que estejam em dia com suas obrigações; e (b) posteriormente, a terceiros, observados os prazos e procedimentos para a transferência de cotas a terceiros previstos neste Anexo”

2. Tendo em vista as deliberações previstas no item “1.” acima, aprovar a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar, a partir desta data, na forma de sua nova versão constante do **Anexo A** deste instrumento, substituindo por completo toda e qualquer versão anterior do Regulamento; e

3. Submeter, à CVM, este instrumento, o Regulamento e os demais documentos e informações exigidos pela Resolução CVM 175 para o registro e manutenção de funcionamento do Fundo e da Classe.

Quando não aqui expressamente definidos, os termos em letra maiúscula utilizados neste instrumento terão o mesmo significado a eles atribuído no Regulamento.

São Paulo, 23 de outubro de 2024.

DocuSigned by:
Rodrigo Ferrari
80AF993FAFF94D6...

DocuSigned by:
João Carlos Almeida Pereira
FA139A7F808C4C9...

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS
Administradora

DocuSigned by:
Ricardo Mahlmann
9E73A745F8014A5...

DocuSigned by:
Ricardo Almendra
0D3843D80EEA449...

RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

ANEXO A

REGULAMENTO DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(O documento inicia-se na página seguinte.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)



Regulamento

RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 FUNDO

1.1 RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução 175” e “CVM”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado. O FUNDO terá prazo de duração de 6 (seis) anos contados da primeira integralização de cotas do FUNDO, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, conforme previsão constante Anexo I.
ADMINISTRADOR	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na 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 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADOR”), responsável pela administração fiduciária.
GESTOR	RBR PRIVATE EQUITY GESTAO DE RECURSOS LTDA. , com sede na cidade de São Paulo e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.051/0001-65, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 18.756, de 13 de maio de 2021 (“GESTOR” ou “Prestador de Serviço Essencial” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “Prestadores de Serviços Essenciais”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “Regulamento”, “Parte Geral”, “Anexos” e “Apêndices”).

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

- 1.3 Durante o Prazo de Duração, o FUNDO poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução 175, por ato conjunto do ADMINISTRADOR e do GESTOR.
- 1.4 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime

Regulamento

RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização de cotas; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

- 1.5** Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.
- 1.6** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja dia útil, considerar-se-á como a data do referido evento o dia útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

Regulamento

RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.
- 2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na



Regulamento

RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

4.1.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.

4.3 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

4.4 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO 4 quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 TRIBUTAÇÃO

5.1 O disposto neste CAPÍTULO 5 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

5.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento



Regulamento

RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	



Regulamento

RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.
II. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular..
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados



Regulamento

RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).
--	---

CAPÍTULO 6 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 6.1

Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 6.2

O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Subclasses	A classe é constituída por 3 (três) subclasses, sendo elas subclasse A (“ Subclasse A ”), subclasse B (“ Subclasse B ”) e subclasse C (“ Subclasse C ”), que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado. A classe única de cotas do FUNDO terá prazo de duração de 6 (seis) anos contados da primeira integralização de cotas da classe, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos observado, para tanto, os termos do item 3.6. abaixo (“ Prazo de Duração ”).
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Multiestatégia”. Tipo de gestão “Ativa”. Segmento: “Multicategoria”.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação nos seguintes ativos (em conjunto, os “ Ativos Imobiliários ”): (i) cotas de sociedades cujo único propósito (“ SPE ”), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“ Cotas de FII ”); (iii) certificados de recebíveis mobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“ CRI ”), (iv) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que referidas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“ Cotas de FIDC ”); (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“ Cotas de FIP ”); (vi) cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário (“ Cotas de FIA ”); (vii) letras hipotecárias (“ LH ”), (viii) letras de crédito imobiliário (“ LCI ”), (ix) letras imobiliárias garantidas (“ LIG ”), (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (xi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

	atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (xii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (xiii) Ativos Financeiros, conforme definidos no Capítulo 3, e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175; (xiv) empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados; e (xv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, sendo certo que a aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada por meio de sociedade de propósito específico (“Bens Imóveis”). Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos Financeiros, conforme disposto na política de investimento da classe definida no CAPÍTULO 3 – abaixo. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores qualificados. Este Anexo observa, no que couber, as modalidades de investimento, os limites e as vedações estabelecidas na (i) Resolução CMN 4.963, (ii) Resolução CMN 4.993, e (iii) Resolução CMN 4.994. Não há obrigação do Fundo, do Administrador, tampouco do Gestor de alterar e/ou solicitar alterações a este Anexo em razão de eventuais alterações na Resolução CMN 4.963, na Resolução CMN 4.993 e/ou na Resolução CMN 4.994 que entrem em vigor após o funcionamento do Fundo. Caso algum dos Cotistas seja entidade sujeita a alguma das regulamentações mencionadas acima, que dispõem sobre limites e condições de investimento para os entes regulados, caberá ao próprio Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos detidos pelo Cotista por meio de sua carteira própria ou por meio de outros fundos de investimento, cabendo exclusivamente ao referido Cotista assegurar que a totalidade de seus recursos estão em consonância com a regulamentação própria aplicável, não cabendo ao Administrador e/ou ao Gestor a responsabilidade pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não aqueles expressamente definidos neste Anexo.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“CUSTODIANTE”).
Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº

BTG Pactual

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

	501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ ESCRITURADOR ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Sim, encerrada a Primeira Emissão ou a emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Na emissão de novas cotas, aos cotistas da classe que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável. Caberá à deliberação pela assembleia especial de cotistas ou ao ADMINISTRADOR, no instrumento de deliberação do ADMINISTRADOR, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das cotas e da B3. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pela instituição escrituradora das cotas e/ou na B3, conforme o caso, respeitando o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do ESCRITURADOR necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada nova emissão. A critério do ADMINISTRADOR e do GESTOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros. A critério do GESTOR, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.
Negociação	As cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“ DDA ”) e/ou do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“ B3 ”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

	negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Será vedada a negociação das cotas da classe em mercado de bolsa, bem como a cessão do compromisso de investimento, a partir da data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão (conforme abaixo definido) ou na data definida no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas até o encerramento do Período de Investimento (conforme abaixo definido) (“Lock-up para Negociação”). O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, de forma que poderá, ainda, conforme recomendação do GESTOR, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de novo comunicado ao mercado. A transferência de titularidade de compromisso de investimento está condicionada à aprovação discricionária do GESTOR e à verificação pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175, Resolução CVM 160 e da B3, conforme o caso, devendo o cedente solicitar e encaminhar a Administradora toda documentação de suporte para a transferência parcial ou total do compromisso de investimento para o cessionário. A cessão de Cotas deverá obrigatoriamente obedecer os procedimentos operacionais da B3.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações. Para fins deste Anexo, entende por “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

Integralização das Cotas	A integralização das cotas poderá ser realizada em moeda corrente nacional à vista e/ou mediante chamadas de capital (conforme vier a ser especificado nos Documentos da Oferta).
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores (https://www.rbrasset.com.br/rbrprivateequity/).

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.
- 2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
 - (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3 Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1 Os recursos da classe serão aplicados pelo GESTOR, exceto os Bens Imóveis, que serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, mediante prévia e expressa recomendação do GESTOR, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.
- 3.2 Os Bens Imóveis a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.
- 3.3 Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações, desenvolvimento ou valorização dos Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Bens Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
- (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 3.10 deste Anexo.

3.4 A classe poderá adquirir Bens Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe, poderá o GESTOR, em nome da classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da classe, bem como constituir ônus reais sobre Bens Imóveis integrantes do patrimônio da classe para garantir obrigações por ela assumidas.

3.5 A aquisição dos Bens Imóveis poderá ser realizada à vista ou à prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma SPE e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, o GESTOR contratará, em nome da classe, prestadores de serviços especializados para fins de realização de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Imobiliários, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

3.6 Os Bens Imóveis a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.

3.7 A classe poderá realizar construções, reformar ou benfeitorias nos Bens Imóveis, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

3.8 O GESTOR, deverá efetuar, diretamente ou por meio de SPE e/ou de FII, investimento de aquisição de Ativos Imobiliários para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da classe. Quando o investimento da classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao GESTOR, e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer o acompanhamento efetivo sobre o respectivo empreendimento em desenvolvimento ou reforma do projeto, bem como reportar ao Administrador, quando necessário, acerca do andamento das obras de tal projeto.

3.8.1 Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Bens Imóveis, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em assembleia de cotistas.

3.9 Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

- 3.10** Considerando o Público-Alvo da Classe, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do Artigo 45, do Anexo III da Resolução 175;
- 3.11** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 3.12** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 3.13** A classe terá um período de investimento de 3 (três anos) contados da primeira integralização de cotas da classe ("**Período de Investimento**") e um período de desinvestimento de 3 (três) anos contados do fim do Período de Investimento ("**Período de Desinvestimento**"). Ainda, e observado o Prazo de Duração máximo, o Gestor poderá solicitar a prorrogação do Período de Investimento e/ou do Período de Desinvestimento por no máximo 2 (dois) períodos de 1 (um) ano, sendo certo que tal prorrogação será notificada, pelo GESTOR ao ADMINISTRADOR, com até 5 (cinco) dias corridos de antecedência do final do período.
- 3.14** Uma vez encerrado o Período de Investimento, (i) nenhum novo investimento será realizado pela classe, excetuado (a) investimentos nos Ativos Financeiros; e (b) investimentos em Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pela classe previamente ao término do Período de Investimento; e (ii) tampouco será exigida qualquer integralização adicional de cotas pelos cotistas, ressalvado o disposto no item (b) acima ou se necessário para pagamento de encargos da classe.
- 3.15** Durante o Período de Desinvestimento, entre a data de recebimento dos recursos decorrentes do desinvestimento até a próxima data de amortização e/ou distribuição de rendimentos, a classe poderá, mediante orientação do GESTOR, aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos Financeiros, excetuados os casos de investimentos adicionais em (ou obrigações financeiras relacionadas a) Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pela classe durante o Período de Investimento, hipótese na qual a classe poderá alocar integralmente os recursos decorrentes de desinvestimento para o cumprimento de tais obrigações.
- 3.16** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em ativos financeiros ("**Ativos Financeiros**"), quais sejam:
- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
 - (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.17** Para fins de clareza, fica certo e ajustado que, a qualquer momento, sempre que houver disponibilidade de caixa da classe, inclusive oriunda do desinvestimento em Ativos Imobiliários, a classe poderá alocar suas disponibilidades financeiras em Ativos Financeiros, independentemente de prévia aprovação assembleia, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.18** A classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.
- 3.19** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR, observado o disposto no item “(j)” da Cláusula 10.1 abaixo.
- 3.20** O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 3.21** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 4 – DAS COTAS

- 4.1** As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
- 4.1.1** O patrimônio líquido da classe será dividido em cotas de Subclasse A (“**Cotas A**”), cotas de Subclasse B (“**Cotas B**”) e cotas de Subclasse C (“**Cotas C**”), as quais, com exceção das regras específicas acerca das integralizações atreladas à cada uma, possuem os mesmos direitos políticos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.
- 4.1.2** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.
- 4.1.3** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
- 4.1.4** O titular de cotas da classe:
- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;
 - (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
 - (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS

- 5.1** A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), independente da distribuição entre as Subclasses.
- 5.2** Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão (“**Primeira Emissão**”).
- 5.3** As Cotas A e B sempre serão subscritas e integralizadas mediante Chamadas de Capital (abaixo definido), e as Cotas C sempre serão subscritas e integralizadas à vista, observando-se, para tanto, as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (“**Documentos da Oferta**”), sendo certo que as regras acerca da distribuição e alocação das Cotas aos investidores serão detalhadas em tais documentos, conforme aplicável.
- 5.3.1** No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.
- 5.3.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.
- 5.3.3** Os Documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:
- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
 - (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.
- 5.4** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.
- 5.4.1** Conforme definido na tabela das principais característica da classe de cotas do FUNDO, o Capital Autorizado, pelo qual o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, observará o montante remanescente do valor total da Primeira Emissão que não for efetivamente subscrito.

Subscrição das Cotas

BTG Pactual

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

5.5 Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo e da classe, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas; e (ii) para a subscrição de Cotas, Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

5.5.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao ADMINISTRADOR, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

5.6 Ao celebrar o Compromisso de Investimento, o investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos e condições previstos no Compromisso de Investimento e neste Anexo I.

Integralização das Cotas

5.7 As Cotas A e as Cotas B serão integralizadas mediante Chamadas de Capital, e as Cotas C serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas nos respectivos boletins de subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso.

5.7.1 A cada emissão, a Classe poderá, a critério do ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.

5.8 Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento e/ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos da classe, o ADMINISTRADOR, de acordo com as instruções do Gestor, realizará Chamadas de Capital, ou seja, comunicará os Cotistas das Cotas A e/ou B sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos na classe mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por cada um dos Cotistas das Cotas A e/ou B nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

5.8.1 As Chamadas de Capital para a realização de investimentos serão realizadas a qualquer momento durante o Período de Investimento e estarão limitadas ao valor do capital subscrito por cada Cotista das Cotas A e/ou B. As Chamadas de Capital para o pagamento de despesas e encargos da classe poderão ser realizadas a qualquer momento durante o Prazo de Duração e estarão limitadas ao valor do capital subscrito de cada Cotista das Cotas A e/ou B. A cada Chamada de Capital, o ADMINISTRADOR divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos mínimos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas A e/ou B que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas e /ou B.

5.8.2 Ao receber uma Chamada de Capital, os Cotistas das Cotas A e/ou B serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas no prazo previsto na referida Chamada de Capital, o qual será de, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pelo ADMINISTRADOR em observância às

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

instruções do GESTOR e de acordo com o disposto nos respectivos Compromissos de Investimento.

- 5.8.3** O ADMINISTRADOR poderá, eventualmente, realizar Chamadas de Capital aos Cotistas das Cotas e/ou B de forma desproporcional entre eles, de modo que um ou mais Cotistas das Cotas A e/ou B venham a integralizar, em uma ou mais Chamadas de Capital, uma parcela maior ou menor, conforme o caso, das Cotas por ele subscritas em relação aos demais Cotistas das Cotas A e/ou B ou até mesmo a totalidade das Cotas por ele subscritas, visando a equalizar as participações entre os Cotistas das Cotas A e/ou B em relação ao Capital Comprometido vis-à-vis o capital efetivamente integralizado por cada Cotista das Cotas A e/ou B, bem como a atender eventuais restrições regulatórias a que os Cotistas das Cotas A e/ou B eventualmente estejam sujeitos.

- 5.9** No caso de inadimplemento, o ADMINISTRADOR notificará, em até 2 (dois) Dias Úteis da data do inadimplemento, o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva notificação. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro do prazo ora mencionado, o ADMINISTRADOR, em comum acordo com o Gestor, poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

(i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, a ser definido no respectivo Compromisso de Investimento, (b) de juros anuais de 12% (doze por cento) ou da maior taxa prevista em lei, o que for menor, (c) da variação anual do IPCA, calculada pro rata temporis a partir da data de inadimplemento e (d) dos custos de tal cobrança;

(ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pela Classe devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e

(iii) contrair, em nome da classe, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo o ADMINISTRADOR, em nome da classe, dar as Cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre o ADMINISTRADOR e a instituição concedente do empréstimo.

- 5.9.1** Caso o processo mencionado acima não seja bem sucedido, o Cotista Inadimplente será representado pelo ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, a (i) alienar, parcial ou totalmente, as Cotas A e/ou Cotas B integralizadas de sua titularidade, conforme o caso, por um preço correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor patrimonial de suas cotas na data da notificação enviada pela classe ao Cotista Inadimplente nesse sentido; e/ou (ii) ceder, parcial ou totalmente, as Cotas A ou Cotas B inadimplidas de sua titularidade, conforme o caso, a outros cotistas ou terceiros, subrogando-se, o cotista ou terceiro adquirente, em todos os direitos e obrigações do Cotista Inadimplente em relação a tais Cotas A ou Cotas B inadimplidas, conforme o caso, observadas as disposições previstas no respectivo Compromisso de Investimento. Nesse caso, tais cotas serão ofertadas: (a) inicialmente, a todos

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- os demais Cotistas que estejam em dia com suas obrigações; e (b) posteriormente, a terceiros, observados os prazos e procedimentos para a transferência de cotas a terceiros previstos neste Anexo.
- 5.9.2** O Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação da Classe.
- 5.9.3** Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo I.
- 5.9.4** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo ADMINISTRADOR ou pelo Fundo em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo ADMINISTRADOR em sua exclusiva discricionariedade.
- 5.9.5** Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

CAPÍTULO 6 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 6.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pela amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.
- 6.2** Fica desde já, certo e ajustado, que as cotas (incluindo as subclasses, individual ou conjuntamente) poderão ser amortizadas a qualquer tempo, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR.
- 6.3** Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor da amortização sujeito a tributação sujeito ao valor mínimo de negociação de Cotas do fundo, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 6.4** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe, observado que o partilhamento acima referido será realizado fora do ambiente da B3.
- 6.4.1** Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.
- 6.4.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.4.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 7.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (**“Montante Mínimo de Distribuição”**).
- 7.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (**“Mês de Competência”** e **“Data de Distribuição”**, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668..
- 7.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos acima, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.
- 7.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 7.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento (**“Data de Distribuição”**) de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.
- 7.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (**“Reserva de Contingência”**). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.
- 7.5.2** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

BTG Pactual

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 8.1** A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.
- 8.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade à Classe e manter reserva sobre seus negócios.
- 8.3** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo
- 8.4** O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias
 - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.
- 8.5** Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.
- 8.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:
- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

8.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

8.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

8.7.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

8.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

- (i) Selecionar, mediante prévia e expressa recomendação da GESTOR, os Bens Imóveis que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

9.10 O ADMINISTRADOR será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela classe nos Bens Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da classe, dos Bens Imóveis que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, mediante prévia e expressa recomendação do GESTOR.

Da divulgação de informações

8.9 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

8.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

8.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

8.11 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

- 8.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

- 8.13** O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

- 8.14** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos

8.14.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.14 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

8.14.2 Aplica-se o disposto no item 8.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

8.14.3 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

8.14.4 Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

8.14.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

- 8.15** O GESTOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

- 8.16** O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação (exceto Bens Imóveis).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 8.17** Compete ao GESTOR negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade (exceto Bens Imóveis).

Consultoria Especializada

- 8.18** O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços ("**Consultoria Especializada**"):

- (i) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e
- (ii) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

- 8.18.1** Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO, PERFORMANCE

Taxa de Administração

- 9.1** O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("**Taxa de Administração**"): **(a)** 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado **(a.1)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou **(a.2)** caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observado o valor mínimo mensal de (i) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses contados da primeira integralização de Cotas e de (ii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira integralização de Cotas, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("**IGP-M**"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

- 9.1.1** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.1.2** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

Taxa de Gestão

- 9.2** O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("**Taxa de Gestão**"), conforme as seguintes regras aplicáveis a cada Cota, sendo certo que, para todas as Cotas, a Taxa de Gestão observará o valor mínimo mensal de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, a qual será cobrada de forma proporcional a quantidade de Cotas A, B e C emitidas e subscritas:

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas A: 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) durante o Período de Investimento, sobre o Valor dos Investimentos Aprovados; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe.

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas B: 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) durante o Período de Investimento, sobre o Valor dos Investimentos Aprovados; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe.

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas C: 2,00% (dois inteiros centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) durante o Período de Investimento, sobre o Valor dos Investimentos Aprovados; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe.

- 9.3** Para fins deste Regulamento, o "**Valor Dos Investimentos Aprovados**" significa a totalidade dos montantes relacionados a propostas de investimentos aprovadas pelo GESTOR e pelo comitê de investimentos do FUNDO, bem como os montantes comprometidos pelos cotistas para pagamento das despesas do FUNDO, abrangendo montantes já integralizados e os montantes sujeitos a chamadas de capital futuras para fazer frente às necessidades do FUNDO.

- 9.3.1** A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

- 9.3.2** O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão aplicáveis às Cotas (de forma individual ou conjunta) sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

- 9.4** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), a qual será calculada da seguinte forma **(a)** até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado correspondente à quantidade de Cotas

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

subscritas pelo respectivo preço de integralização de cada cota, corrigido pela variação positiva do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e acrescido de 6,00% (seis por cento) ao ano *pro rata temporis*, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos da classe, o GESTOR não fará jus a Taxa de Performance, sendo certo que, a cada distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas e/ou dação em pagamento, a base de cálculo a ser corrigida será reduzida, de forma que o índice de correção não incide sobre a parcela da base reduzida; e **(b)** após a devolução do valor originalmente integralizado e a devida correção incidente na forma do item (a) acima, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas serão distribuídos da seguinte forma: (b.1) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, como distribuição a qualquer título de cotas da classe; e (b.2) 20,00% (vinte por cento) serão pagos ao GESTOR a título de Taxa de Performance.

Taxa de Distribuição

- 9.5** Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável, sendo certo que poderão ser arcadas pela classe.

Taxas de Ingresso e Saída

- 9.6** Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
- 9.7** A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

- 10.1** A assembleia especial de cotistas desta classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis
- (b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (h) apreciação do valor atribuído aos bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (i) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, desde que tal alteração resulte na majoração do atual custo total de tais taxas;

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 11 –.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.5.2** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação
- 10.5.3** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 10.5.4** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:
- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
 - (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
 - (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.
- 10.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.
- 10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 10.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 10.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").
- 10.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.
- 10.6.2** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 10.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação
- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 11 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 11.1** A classe poderá ter até 01 representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.6 Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

11.7 O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.8 Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

11.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 11.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 11.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 12 – DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

12.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.2 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pelo FUNDO, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pelo FUNDO, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

12.2.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

12.3 É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

CAPÍTULO 13 – DOS FATORES DE RISCO

13.1 Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FII's; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos ao setor imobiliário, Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 13.2** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e o ADMINISTRADOR, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.
- 13.2.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O ADMINISTRADOR esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.
- 13.3** Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

* * *

ANEXO II

ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), a **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, 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), e a **RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.051/0001-65 (“Gestora”), neste ato representados nos termos de seus respectivos documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de prestadores de serviços essenciais, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) do **RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 57.682.963/0001-30 (“Fundo”), por meio deste Instrumento de Deliberação Conjunta, **RESOLVEM**:

- (a) aprovar a contratação da **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder”), para intermediar a distribuição pública das cotas da 2ª (segunda) emissão da classe única do Fundo (“Classe”), na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação;
- (b) aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe (“Segunda Emissão”), todas nominativas e escriturais, em série única, divididas em 3 subclasses, quais sejam: cotas da subclasse A (“Novas Cotas A”), cotas da subclasse B (“Novas Cotas B”) e cotas da subclasse C (“Novas Cotas C”), e quando em conjunto com as Novas Cotas A e as Novas Cotas B, as “Novas Cotas”) e a oferta pública das Novas Cotas para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), nos seguintes termos:
 - (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe;
 - (ii) **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores”);
 - (iii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado o Sistema de Vasos Comunicantes (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude da emissão total



ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou **(b)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo);

(iv) Quantidade de Novas Cotas: a quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, observado o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Novas Cotas A e/ou de Novas Cotas B e/ou de Novas Cotas C, conforme o caso, será compensada quantidade total de Novas Cotas prevista acima, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e de forma discricionária por esta, na forma prevista nos documentos da Oferta ("Sistema de Vasos Comunicantes"), podendo referido montante ser **(a)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou **(b)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

(v) Preço de Emissão: o preço de cada Nova Cota objeto da Segunda Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), fixado nos termos do Regulamento ("Preço de Emissão"), o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta;

(vi) Taxa de Distribuição Primária: a Oferta contará com cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 2,48 (dois reais e quarenta e oito centavos) por Nova Cota, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que **(a)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e **(b)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, observado que a Classe não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

(vii) Preço de Subscrição: o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 102,48 (cento e dois reais e quarenta e oito centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição");

(viii) Novas Cotas do Lote Adicional: a Classe poderá, a seu critério, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas, equivalente a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá



ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A opção de exercício do Lote Adicional poderá ser exercida na Oferta Novas Cotas A, na Oferta Novas Cotas B e/ou na Oferta Novas Cotas C, observado o Sistema de Vasos Comunicantes;

(ix) Lote Suplementar: Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;

(x) Investimento Mínimo por Investidor: o investimento mínimo por investidor é de 1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 102.480,00 (cento e dois mil, quatrocentos e oitenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, por Investidor (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se **(a)** ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referido Investidor poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor; ou **(b)** ocorrendo a Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

(xi) Distribuição Parcial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta: será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre a Oferta Novas Cotas A, a Oferta Novas Cotas B e a Oferta Novas Cotas C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes. Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido nos documentos da Oferta) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;

(xii) Direito de Preferência: será assegurado aos cotistas da Classe que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, 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 (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas a ser definido nos documentos da Oferta, de acordo com os termos e condições previstos no regulamento do Fundo e nos documentos da Oferta (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas. A quantidade máxima de Novas Cotas 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 Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador, em conjunto com o Coordenador Líder que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta. Não será permitida a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados na B3, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência;

(xiii) Taxa de ingresso e saída: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Segunda Emissão, nem na aquisição de cotas no mercado secundário;

(xiv) Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(xv) Destinação dos Recursos: observada a política de investimentos da Classe descrita no anexo I ao Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento) que estejam compreendidos na Política de Investimentos (conforme definido no Regulamento) da Classe;

(xvi) Número de Séries: série única;

(xvii) Forma de Distribuição: pública, em rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sendo que a Oferta será automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “b” da Resolução CVM 160;

(xviii) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas serão registradas para **(a)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e **(b)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado que as Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação em mercado de bolsa, bem como será vedada a cessão dos respectivos compromissos de investimento, a partir da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta até o encerramento do Período de Investimento (conforme definido no Regulamento) (“Lock-up para Negociação”);



(xix) Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas: as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas **(a)** à vista, e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição; e **(b)** a prazo, conforme chamadas de capital, pelo Preço de Subscrição, na forma disposta no Regulamento e no respectivo compromisso de investimento, observado o disposto nos documentos da Oferta;

(xx) Tipo de Distribuição: primária;

(xxi) Prazo de Colocação: as Novas Cotas deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, exceto se todas as Novas Cotas tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação"); e

(xxii) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Segunda Emissão da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 27 de janeiro de 2025.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

João Carlos Almeida Pereira *Rodrigo Natividade Cruz Ferrari*

RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Guilherme Bueno Netto *Ricardo Mahlmann*

Certificate Of Completion

Envelope Id: F9470FB3-0555-4FEF-934C-4E5419674431

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: RBR Flagship I 2ª Emissão - Ato de Aprovação da Oferta (CB 27.01.2025).docx

Source Envelope:

Document Pages: 5

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 7

Initials: 0

Clara Menezes

AutoNav: Enabled

avenida brigadeiro faria lima, 3477 - 12º andar

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, São Paulo 06840370

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Clara.Menezes@btgpactual.com

IP Address: 24.239.168.211

Record Tracking

Status: Original

Holder: Clara Menezes

Location: DocuSign

01/27/2025 | 18:48

Clara.Menezes@btgpactual.com

Signer Events

Signature

Timestamp

Guilherme Bueno Netto

gb@rbrasset.com.br

Diretor

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Sent: 01/27/2025 | 18:50

Viewed: 01/27/2025 | 19:06

Signed: 01/27/2025 | 19:06

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.191.67.194

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 01/27/2025 | 19:06

ID: 16908ed5-0a62-4a23-9a86-64051d479b85

João Carlos Almeida Pereira

joao.almeida@btgpactual.com

Procurador

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Sent: 01/27/2025 | 18:50

Viewed: 01/27/2025 | 19:39

Signed: 01/27/2025 | 19:39

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 189.96.229.250

Signed using mobile

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 01/27/2025 | 19:39

ID: a7a3d28c-010a-4be5-b934-4fc2ab76cb26

Ricardo Mahlmann

rm@rbrasset.com.br

COO

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Sent: 01/27/2025 | 18:50

Resent: 01/27/2025 | 19:07

Viewed: 01/27/2025 | 19:52

Signed: 01/27/2025 | 19:52

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.191.67.194

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 01/27/2025 | 19:52

ID: ad1b490a-1e08-4680-b5b1-1fec0500c4ce

Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

rodrigo.ferrari@btgpactual.com

Procurador

Banco BTG Pactual SA

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Sent: 01/27/2025 | 18:50

Viewed: 01/27/2025 | 18:50

Signed: 01/27/2025 | 18:50

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 24.239.168.211

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	01/27/2025 18:50
Envelope Updated	Security Checked	01/27/2025 19:07
Certified Delivered	Security Checked	01/27/2025 18:50
Signing Complete	Security Checked	01/27/2025 18:50
Completed	Security Checked	01/27/2025 19:52
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Banco BTG Pactual SA poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a Banco BTG Pactual SA:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: renata.riedel@btgpactual.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: ol-contratos@btgpactual.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a Banco BTG Pactual SA:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço ol-contratos@btgpactual.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Banco BTG Pactual SA:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para renata.riedel@btgpactual.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Banco BTG Pactual SA:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para renata.riedel@btgpactual.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Banco BTG Pactual SA conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Banco BTG Pactual SA durante o curso do meu relacionamento com você.

TERMO DE ADESÃO ÀS CONDIÇÕES GERAIS PARA ASSINATURA ELETRÔNICA DE CONTRATOS

Considerando que, com o objetivo de simplificar as operações contratuais e reduzir os custos para todos os envolvidos nas negociações com o Grupo BTG Pactual (“BTG Pactual”), o BTG Pactual aderiu a inovação tecnológica de assinatura por meio eletrônico, por meio de sistema (“Plataforma”) disponibilizado no ambiente do BTG Pactual.

Importante ressaltar que a legislação brasileira reconhece a validade da assinatura eletrônica por meio de seu ordenamento jurídico. Visto isso, a ferramenta da Plataforma está em conformidade com as leis brasileiras, de modo que, os contratos são válidos e passíveis de serem admitidos como meio de prova no Poder Judiciário brasileiro.

A qualquer momento, você poderá solicitar ao BTG Pactual, cópias eletrônicas dos Contratos assinados por você via Plataforma.

As informações, documentos e dados fornecidos por você referente aos poderes de assinaturas, serão de sua inteira responsabilidade, isentando o BTG Pactual por qualquer responsabilidade por atos praticados que gerem danos, prejuízos e perdas oriundas de acessos, movimentações e informações erroneamente informadas por você, sobretudo aquelas que decorrerem da má observância, má-fé e mau uso da Plataforma.

Pelo presente termo, declaro ter lido, compreendido e concordado com as condições acima descritas.

FATO RELEVANTE

RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.682.963/0001-30

Código ISIN Subclasse A: BRSHIPCTF006

Código ISIN Subclasse B: BRSHIPCTF014

Código ISIN Subclasse C: BRSHIPCTF022

Código de Negociação Subclasse A na B3: SHIP11

Código de Negociação Subclasse B na B3: SHIP15

Código de Negociação Subclasse C na B3: SHIP16

Nome de Pregão: FII SHIP

A **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, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**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, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”), e a **RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.051/0001-65, na qualidade de gestora (“**Gestora**”), do **RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 57.682.963/0001-30 (“**Fundo**”), comunicam aos seus cotistas da classe única do Fundo (“**Classe**” e “**Cotistas**”, respectivamente) e ao mercado em geral, que:

A Administradora e a Gestora aprovaram, na presente data, por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do RBR Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), nos termos do artigo 5.4 e seguintes do anexo I ao regulamento do Fundo (“**Anexo I**” e “**Regulamento**”, respectivamente), conforme versão vigente, aprovada pela Administradora e pela Gestora em 23 de outubro de 2023 por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do RBR Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Regulamento**”), conforme orientação e recomendação da Gestora, a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe (“**Segunda Emissão**”), todas nominativas e escriturais, em série única, divididas em 3 subclasses, quais sejam: cotas da subclasse A (“**Novas Cotas A**”), cotas da subclasse B (“**Novas Cotas B**”) e cotas da subclasse C (“**Novas Cotas C**”, e quando em conjunto com as Novas Cotas A e as Novas Cotas B, as “**Novas Cotas**” e, as Novas Cotas em conjunto com as cotas já emitidas pela Classe, as “**Cotas**”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), com as seguintes características:

- (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe;

(ii) **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidores**”);

(iii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado o Sistema de Vasos Comunicantes (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo);

(iv) **Quantidade de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, observado o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Novas Cotas A e/ou de Novas Cotas B e/ou de Novas Cotas C, conforme o caso, será compensada quantidade total de Novas Cotas prevista acima, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e de forma discricionária por esta, na forma prevista nos documentos da Oferta (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), podendo referido montante ser (a) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

(v) **Preço de Emissão:** o preço de cada Nova Cota objeto da Segunda Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), fixado nos termos do Regulamento (“**Preço de Emissão**”), o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta;

(vi) **Taxa de Distribuição Primária:** a Oferta contará com cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 2,48 (dois reais e quarenta e oito centavos) por Nova Cota, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“**Taxa de Distribuição Primária**”), cujos recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que (a) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (b) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, observado que a Classe não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

(vii) **Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 102,48 (cento e dois reais e quarenta e oito centavos) por Nova Cota (“**Preço de Subscrição**”);

(viii) Novas Cotas do Lote Adicional: a Classe poderá, a seu critério, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas, equivalente a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A opção de exercício do Lote Adicional poderá ser exercida na Oferta Novas Cotas A, na Oferta Novas Cotas B e/ou na Oferta Novas Cotas C, observado o Sistema de Vasos Comunicantes;

(ix) Lote Suplementar: Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;

(x) Investimento Mínimo por Investidor: o investimento mínimo por investidor é de 1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 102.480,00 (cento e dois mil, quatrocentos e oitenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, por Investidor (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), salvo se **(a)** ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referido Investidor poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor; ou **(b)** ocorrendo a Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

(xi) Distribuição Parcial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta: será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”), podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre a Oferta Novas Cotas A, a Oferta Novas Cotas B e a Oferta Novas Cotas C, em razão do Sistema de

Vasos Comunicantes. Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido nos documentos da Oferta) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;

(xii) Direito de Preferência: será assegurado aos cotistas da Classe que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, 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 (“**Direito de Preferência**”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 7,12622927454 (“**Fator de Proporção**”) para subscrição de Novas Cotas. A quantidade máxima de Novas Cotas 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 Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador, em conjunto com o Coordenador Líder que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta. Não será permitida a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados na B3, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência;

(xiii) Taxa de ingresso e saída: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Segunda Emissão, nem na aquisição de cotas no mercado secundário;

(xiv) Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(xv) Destinação dos Recursos: observada a política de investimentos da Classe descrita no Anexo I, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento) que estejam compreendidos na Política de Investimentos (conforme definido no Regulamento) da Classe;

(xvi) **Número de Séries:** série única;

(xvii) **Forma de Distribuição:** pública, em rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sendo que a Oferta será automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “b” da Resolução CVM 160;

(xviii) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão registradas para (a) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado que as Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação em mercado de bolsa, bem como será vedada a cessão dos respectivos compromissos de investimento, a partir da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta até o encerramento do Período de Investimento (conforme definido no Regulamento) (“**Lock-up para Negociação**”);

(xix) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas (a) à vista, e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição; e (b) a prazo, conforme chamadas de capital, pelo Preço de Subscrição, na forma disposta no Regulamento e no respectivo compromisso de investimento, observado o disposto nos documentos da Oferta;

(xx) **Tipo de Distribuição:** primária;

(xxi) **Prazo de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, exceto se todas as Novas Cotas tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“**Prazo de Colocação**”); e

(xxii) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Segunda Emissão da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

A Classe manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DA CLASSE SOBRE O EXERCÍCIO DO

DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

A CLASSE E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DA OFERTA, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DA CLASSE, ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À CLASSE, PARA OBTER UMA DESCRIÇÃO COMPLETA DO FUNDO E DA OFERTA, INCLUINDO OS RISCOS ENVOLVIDOS, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato de Aprovação da Oferta.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

(Administrador)

RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

(Gestor)

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

Introdução:	1
Características Gerais do Fundo:	4
Informações da Gestora:	5
Informações da Gestora:	5
História RBR:	5
Fundos e Profissionais RBR:	6
Sócios e Comitê Executivo:	8
Gestão e Processo de Investimento:	10
Estratégia de Desenvolvimento RBR:	11
Cases de Sucesso e Track Record:	13
RBR Flagship I:	15
Conceito:	15
Estratégia de Investimento:	15
Fundamentos RBR Flagship I:	16
Comitê e Time Flagship:	17
O que faz da RBR a gestora para o RBR Flagship I:	18
Estudo de Viabilidade:	19
Data Base:	19
Metodologia e Premissas:	19
Análise Histórica:	20
Análise Sintética Projetada:	21
Pipeline Indicativo:	23
Cases de Destaque:	24
Expectativas de Chamada de Capital:	27
Estudo de Mercado:	28
Visão Geral de Mercado:	28
Mercado de FIIs:	29
Mercado Imobiliário Residencial:	30
O que é o Setor Imobiliário Residencial no Brasil e em São Paulo	30
Desenvolvimento Residencial como Classe de Ativos	32
Mercado Imobiliário Logístico:	34
Mercado Imobiliário Corporativo:	36

Introdução:

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela RBR Asset Management ("Gestora" ou "RBR") com o intuito de analisar a viabilidade da 2ª (segunda) Emissão do RBR FLAGSHIP I Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 57.682.963/0001-30 ("Fundo"), um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) de prazo determinado com foco na geração de ganho de capital para os investidores por meio de investimentos no mercado imobiliário, prioritariamente, mas não exclusivamente, em projetos de desenvolvimento na cidade de São Paulo. O Fundo é regido por seu Regulamento e pelas disposições legais aplicáveis, incluindo as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O RBR Flagship I representa a consolidação de 10 (dez) anos de história da RBR, enriquecida pela experiência prévia de seus sócios e colaboradores. Essa trajetória possibilitou à Gestora o desenvolvimento de competências e estratégias de investimento, tendo vivenciado pelo menos 4 (quatro) ciclos econômicos distintos.

Ao longo desse Estudo de Viabilidade, a Gestora visa demonstrar que essa experiência conferiu a si uma expertise na seleção de ativos, estruturas e setores alinhados ao perfil de risco de cada período, além de identificar o valor intrínseco dos ativos, que pode, em determinadas situações, divergir significativamente de seus valores de mercado.

Frente a essa característica de estratégia consolidadora do RBR Flagship I, o fundo poderá investir em:

- (i) Diferentes setores:
 - a. Residencial (setor potencialmente predominante no Fundo devido ao momento de mercado e a resiliência): Investimentos em projetos do econômico ao altíssimo padrão, com escopo nacional, mas foco em São Paulo.
 - b. Logístico: Aquisição e desenvolvimento de galpões AAA em regiões com demanda de locação, no raio de 30 km da capital.
 - c. Participações Oportunísticas em Corporativos (setor limitado em uma conjuntura de maior aperto monetário): Estruturação de operações estratégicas para garantir TIR (Taxa Interna de Retorno) elevada.
- (ii) Diferentes estruturas de capital: estruturas societárias puras ("Equity Ordinário"), estruturas societárias com alguma preferencialidade de retorno ("Equity Preferencial"), permutas e até mesmo dívidas mezanino (com capacidade de aferição de algum retorno adicional).

Formalmente, a participação do fundo em projetos imobiliários seguirá as formas previstas em seu regulamento.

Para a realização desse Estudo de Viabilidade, foram utilizadas premissas econômicas e financeiras baseadas em (a) dados históricos do mercado imobiliário, (b) dados históricos dos fundos e estratégias da Gestora, (c) bem como premissas a respeito de eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora à época desse Estudo de Viabilidade. Assim sendo, esse Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade do Fundo. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo e dos projetos apresentados.

O Estudo de Viabilidade incluiu três etapas:

1. Uma modelagem financeira construída a partir do método de fluxo de caixa com o objetivo de calcular a taxa interna de retorno ("TIR"). O fluxo de caixa foi feito a partir de uma combinação dos fluxos históricos ou de negócios em andamento dos fundos geridos pela RBR ("**Análise Sintética Projetada**").
2. Em prol de uma análise empírica da consistência dessa alocação sintética, foi feita uma verificação dos retornos consolidados das estratégias históricas ponderados pelo capital de fato investido, o que será exposto à frente neste documento ("**Análise Histórica**").
3. Além disso, o Estudo de Viabilidade apresenta um **pipeline indicativo**, composto por ativos-alvo que se encontram em processos finais de diligência. Os retornos projetados desse pipeline, determinados a partir de intervalos de sensibilidade desenvolvidos com base na experiência do time especialista da Gestora e nas particularidades das estruturas de capital, aliados à Análise Histórica e à Análise Sintética Projetada, fundamentam a o retorno meta do Fundo, estimado em mais de 20% a.a. de TIR. Esse retorno meta é equivalente a aproximadamente 23,3% a.a. de TIR em fundos sem isenção fiscal, considerando uma TIR sintética ajustada para fundos (ou outros veículos) sujeitos à incidência de 15% de impostos sobre ganho de capital.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a se confirmar e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Ainda, as análises desse Estudo foram baseadas nas projeções de resultado e fluxo de caixa do Fundo com base nos investimentos futuros que não necessariamente serão replicadas na realidade. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Estudo, bem como não devem ser assumidas como uma promessa ou garantia de rendimento.

O investidor das Cotas deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" constante no Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da disponibilidade de novas informações, eventos futuros ou de qualquer outro fator. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Gestora.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula, que não estejam diretamente definidos aqui, terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e no Prospecto Definitivo, conforme aplicável ("Prospecto").

Características Gerais do Fundo:

Volume da Oferta	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) conforme detalhados na documentação da oferta de cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com lote adicional de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária).
Preço de Subscrição	O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$102,48 (cento e dois reais e quarenta e oito centavos) ("Preço de Subscrição"), correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, composto pelo Preço de Emissão de R\$100,00 (cem reais) e pela Taxa de Distribuição Primária de R\$2,48 (dois reais e quarenta e oito centavos). Os cotistas da 2ª emissão deverão equalizar a chamada já realizada de 20% do Comprometido com correção pro rata temporis da variação do IPCA acrescida de 6% a.a.
Prazo de Duração	Determinado. O FUNDO terá prazo de duração de 6 (seis) anos contados da primeira integralização de cotas do FUNDO, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos.
ADMINISTRADOR	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na 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 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("ADMINISTRADOR"), responsável pela administração fiduciária.
GESTOR	RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , com sede na cidade de São Paulo e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.051/0001-65, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 18.756, de 13 de maio de 2021 ("GESTOR" ou "Prestador de Serviço Essencial" e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os "Prestadores de Serviços Essenciais").

RBR FLAGSHIP I | Características e Termos

FUNDO	RBR FLAGSHIP I
TIPO	Fundo de Investimento Imobiliário - Isento para pessoa física
GESTOR	RBR Private Equity Gestão de Recursos Ltda.
ADMINISTRADOR	BTG Pactual
PRAZO	3 anos de investimento + 3 anos de desinvestimento (+2 prorrogáveis)
FLUXO DE RECURSOS ²	Chamada de capital
TAXA DE GESTÃO ³	1.5% a.a. do capital aprovado ¹ , com mínimo de R\$ 150.000 mensais
TAXA DE PERFORMANCE	20% sobre o que exceder o retorno de IPCA+6% a.a.
PÚBLICO-ALVO	Investidor Qualificado
OBJETIVO DE CAPTAÇÃO	R\$ 300 milhões na segunda Emissão, com lote adicional até R\$ 75 milhões

(1) Capital aprovado é a soma do valor da necessidade de capital projetado no planejamento dos projetos aprovados em Comitê de Investimentos do Fundo, descontado do valor de capital já distribuído/realizado existente. (2) Chamada de capital referente às cotizações de R\$ 100.000,00 por cotista. (3) Informação referente à subscrição de cotas.



Informações da Gestora:

Informações da Gestora:

História RBR:

A Gestora foi fundado em 2013 e é uma gestora independente de recursos, devidamente registrada na CVM, com foco no mercado imobiliário e infraestrutura. A trajetória da RBR reflete a capacidade de adaptação às dinâmicas do mercado imobiliário, com estratégias desenvolvidas a partir da leitura dos ciclos econômicos e das oportunidades de investimento. A gestora possui os fundamentos do mercado imobiliário como base para as tomadas de decisão permeadas nas diferentes estratégias e a trajetória ao longo dos últimos 10 anos diferenciou a RBR como uma das principais gestoras do segmento.

O início da Gestora foi marcado pela estratégia de desenvolvimento residencial e fundamentou a expertise dos sócios e gestores ao investirem como sócio majoritários em projetos de incorporação residencial na cidade de São Paulo. Ao longo dos dez anos de investimentos, destaque para os cenários desafiadores do mercado brasileiro que levaram à adaptação da sequencial estratégia de investimentos em projetos de médio/alto padrão para um foco em projetos econômicos, que fizeram uso do crédito subsidiado do programa Minha Casa Minha Vida para manter a liquidez e capturar valor. Tal estratégia se mostrou vencedor e gerou resultados expressivos aos cotistas.

Em um cenário de manutenção de juros elevados, a RBR viu a oportunidade de entrada em ativos através da aquisição de quotas fundos imobiliários listados com descontos na Bolsa, considerando os preços descontados ao serem analisados os fundamentos de tijolo e comparações com o mercado privado. A estratégia de gestão ativa em FIIs superou o IFIX em 2,3x desde 2015 até o final de 2024.

Em um momento subsequente de início da queda de juros no Brasil, a estratégia de aquisição de ativos performados (lajes corporativas, em especial) com valores abaixo do custo de reposição começou a ganhar tração.

Entre os períodos recorrentes de incerteza econômica e juros elevados, a Gestora deu início, em 2017 a estratégia de crédito imobiliário (CRIs), ao serem emprestados recursos com garantias imobiliárias sólidas, foi possível gerar retornos consistentes aos investidores e, atualmente, a área possui o maior patrimônio sob gestão da RBR.

Ao longo dos anos, a gestora cresceu cada uma das 4 estratégias de investimentos imobiliários no Brasil e ampliou sua atuação em diferentes estruturas de capital dos segmentos residencial, corporativo, logístico e, mais recentemente, shoppings.

Duas verticais importantes foram formadas sequencialmente: Imobiliário nos EUA e Infraestrutura.

Com isso, a RBR se consolida com estratégias diversificadas, retornos consolidados, origem própria e independência nos diferentes mercados que atua.

Atualmente, a RBR é a 4ª maior gestora independente do Brasil focada em investimentos imobiliários e, somando seus ativos totais sob gestão possui R\$ 10,77 bilhões de patrimônio.



Atualmente, conforme o ranking de gestores de fundos de investimento divulgado pela ANBIMA, a Gestora administra aproximadamente R\$ 10,77 bilhões em fundos de investimento e carteiras discriçãoárias, ocupando a 94ª posição no referido ranking e se consolidando como uma das principais gestoras no segmento de fundos de investimento imobiliário.

- Desenvolvimento – R\$ 1,4 bilhões. Atuação em projetos residenciais, corporativos e logísticos, com um portfólio de 52 projetos (7 veículos – incluindo o próprio Flagship - e 2 *club deals*).
- Renda – Tijolo – R\$ 2,8 bilhões. Foco em lajes corporativas e galpões logísticos. Principais fundos: RBRP11, RBRL11 e TOPP11.
- Crédito Imobiliário – R\$ 3,4 bilhões. Especialização em crédito imobiliário, incluindo os fundos RBRR11, RBRY11, RPRI11, PULV11 e ROPP11.
- Ativos Líquidos Imobiliários – R\$ 1,9 bilhão. Gestão ativa de liquidez imobiliária, com destaque para os fundos RBRF11 e RBRX11.
- Investimentos Internacionais – R\$ 973 milhões. Atuação nos EUA, com foco em:
 - Residencial (Multifamily) – R\$ 900 milhões em *retrofit value-add* (54 ativos);
 - Crédito Estruturado – R\$ 73 milhões em empréstimos-pontes e financiamentos em diferentes geografias;
 - Core Fund – Estudos iniciais.
- Em 2022, o grupo econômico da Gestora fundou a RBR Infra Gestora de Recursos Ltda., com o objetivo de expandir suas estratégias de investimento em infraestrutura. A área utiliza o processo consolidado de investimentos, disciplina e conhecimento em originação e estruturação de crédito da Gestora, com suporte das áreas de operações e de Relações com



Investidores. Atualmente, a estratégia de Infraestrutura administra R\$ 196 milhões por meio do fundo RBRJ11.

RBR Asset Management Estratégias R\$ 10,77 bi sob gestão 10 anos de track-record Sinergia entre os times, com visões e experiências de gestão complementares no universo imobiliário e de infraestrutura nos torna investidores mais eficientes	IMOBILIÁRIO BRASIL R\$ 9,6 bi DESENVOLVIMENTO R\$ 1,4 bi Residencial, Corporativo e Logístico 50 projetos (7* veículos e 2 club deals) * Considerando o próprio Flagship RENTA TIJOLO R\$ 2,8 bi Lajes Corporativas e Galpões Logísticos RBRP11 RBRL11 TOPP11 CRÉDITO R\$ 3,4 bi Crédito Imobiliário RBRR11 RBY11 RPRI11 PULV11 ROPP11 ATIVOS LÍQUIDOS R\$ 1,9 bi Gestão ativa de liquidez imobiliária RBRF11 RBRX11	IMOBILIÁRIO U.S. R\$ 973 mm RESIDENCIAL (Multifamily) R\$ 900 mm Retrofit Value-Add 54 ativos (3 veículos – RBR CLUB I, II e III) CRÉDITO ESTRUTURADO R\$ 73 mm Empréstimos-ponte e financiamento a construção em diferentes classes de ativos e geografias dentro dos EUA CORE FUND Estudos iniciais
	INFRAESTRUTURA R\$ 196 mm	INFRAESTRUTURA R\$ 196 mm Estratégia de <i>project finance</i>, estruturando e adquirindo títulos de dívida privada em projetos de infraestrutura - RBRJ

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA DE GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE, CONFORME PREMISSAS ADOPTADAS PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO

Sócios e Comitê Executivo:

Abaixo, um breve perfil de cada um dos sócios da Gestora:



Ricardo Almendra – CEO (Fundador)

Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx Incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo ("CSHG"), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões em ativos sob gestão em uma empresa com R\$ 40 bilhões de ativos. Durante seus 12 anos na CSHG, foi responsável por relações com os clientes de private banking, tendo um papel importante na estratégia corporativa e segmentação de clientes, além de membro do conselho do Instituto CSHG. É atualmente membro do conselho Instituto Sol. Ricardo Almendra é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.



Guilherme Bueno Netto – Gestor Desenvolvimento (Co-Fundador)

Guilherme Bueno Netto é co-fundador da RBR Asset Management, membro do comitê de investimentos da gestora e responsável por todas as atividades de incorporação. Antes de juntar-se à empresa, foi Diretor da Benx Incorporadora, onde era responsável por todos os aspectos operacionais da companhia, principalmente as áreas de originação e gestão de projetos imobiliários. Nos últimos 10 anos Guilherme foi pessoalmente responsável por mais de 60 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$7 bi a valor de mercado. Iniciou sua carreira em 2003, na GP Investimentos, atuando na área de Hedge Funds da companhia. Em 2006 também passou pela Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto.

Guilherme Bueno Netto é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.



Caio Castro – Gestor Properties

Caio é sócio sênior da RBR, membro do Comitê de Investimento da gestora, com dedicação principal ao mandato de Properties. Antes de juntar à RBR foi sócio fundador da JPP Capital, onde nos últimos 5 anos foi Head de Real Estate e responsável pela estruturação e gestão de mais de R\$500 milhões de reais em operações imobiliárias, nos segmentos de incorporação, properties e crédito imobiliário. Atuou na elaboração do regulamento de fundo de crédito, como analista chefe responsável pela análise dos ativos e como membro do comitê de investimentos. De 2009 a 2012 foi CFO da Cury Construtora, uma das líderes do setor de baixa renda no Brasil, onde foi um dos responsáveis por multiplicar o lucro líquido da empresa em 3x em 3 anos. De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A, sendo que trabalha no mercado imobiliário desde 1998. Caio Castro é formado em Economia pela Universidade Mackenzie com MBA em Finanças pelo Insper (lbmec).



Bruno Franciulli – Head RI

Bruno Franciulli é sócio da RBR Asset Management responsável pela área Comercial e Relação com Investidores. Anteriormente, foi sócio da área de Wealth Management da Advis Investimentos por mais de 4 anos, onde era assessor de investimentos responsável pela gestão de portfólios estruturados de clientes pessoa física e captação de novos investimentos. Além disso, era responsável pela área de treinamento comercial e membro do comitê de estratégia da empresa.

Bruno Franciulli é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas



Bruno Nardo – Gestor Ativos Líquidos/ Multiestratégia

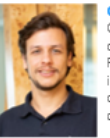
Bruno Nardo é sócio na RBR Asset, sendo responsável pelas teses de investimento em FIIs. Antes de se juntar à RBR Asset, Bruno foi Controller da Benx entre 2010 e 2015, sendo responsável pelo controle financeiro de projetos de incorporação e finanças corporativas da empresa. Anteriormente, entre 2008 e 2010, trabalhou na CCR na área de administração de contratos, inicialmente como Trainee, com foco no acompanhamento da Viabilidade do negócio (Equilíbrio econômico-financeiro). De 2004 a 2008, Bruno trabalhou na gestora de recursos Simétrica Investimentos onde cogeniu FIC Multimercado.

Bruno é formado em Economia pelo Insper (IBMEC-SP) e com MBA em Real Estate pela FUPAM (Fundação ligada à USP)



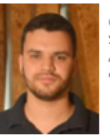
Felipe Schuchman – Desenvolvimento

Felipe Schuchman é sócio e integrante da área de desenvolvimento imobiliário da RBR Asset Management, responsável pela originação e estruturação de novos negócios. Em 2019, fundou a FL2 Partners, um das primeiras gestoras brasileiras com foco em residencial para renda na qual permaneceu por 5 anos. Anteriormente teve passagens por GP Investimentos, QuintoAndar, INK, Brookfield e Citi. Felipe é formado em Economia pelo Insper e Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Mestre em Desenvolvimento Imobiliário pela Escola de Arquitetura e Design do IE em Madrid/Espanha, e especialista em Direito Imobiliário pela escola de Direito da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (FGV-SP).



Guilherme Antunes – Gestor Crédito

Guilherme Antunes é sócio da RBR Asset responsável pela originação e estruturação de operações de crédito com lastro imobiliário. Iniciou sua carreira como Trainee na área de Planejamento Estratégico da TIM Participações S.A. Após dois anos, entrou no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund participando ativamente da gestão de um portfólio de 12 Shoppings Centers e Edifícios Comerciais avaliados em mais de R\$ 4 bilhões. Em 2011, integrou-se ao time de Produtos Financeiros Imobiliários da XP Investimentos atuando na originação, estruturação, distribuição e gestão de CRIs e FIIs com montante superior a R\$ 3 bilhões. Participou da fundação da Fisher Investimentos em 2013, sendo o responsável direto na originação e execução de operações de CRIs com montante superiores a R\$ 100 milhões. Guilherme Antunes é formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro



Guilherme Manuppe – Crédito Imobiliário

Sócio da RBR integrante da equipe de crédito gestora. Formado em Ciência Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Antes de ingressar na RBR, foi Senior Analyst da área de crédito do Banco Santander, responsável pela análise e aprovações de financiamentos estruturados e operações do Corporate Banking.



Franklin Tanioka – Properties

Franklin Tanioka é sócio da RBR e integrante do time de Properties. Antes de se juntar ao time da RBR em 2019, trabalhou por 7 anos na gestão de investimentos imobiliários na gestora VBI Real Estate, onde participou de projetos de equity e dívida da ordem de R\$700 milhões em todo seu ciclo, da prospecção ao desinvestimento. Atuou também na Goodman, companhia australiana focada em galpões logísticos em 2017.

Franklin é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP e possui pós-graduação em Finanças pelo Insper-SP.



Lucas Manna Sponda – Legal

Sócio e responsável pela área de legal da RBR. Antes de ingressar na RBR, Lucas era associado do Demarest Advogados, na área de mercado de capitais, com atuação em estruturação de ofertas públicas, operações de investimento e fundos de investimento. Sua trajetória incluiu também passagens por escritórios especializados na área imobiliária e instituições financeiras. É formado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e está cursando pós-graduação em Finanças Corporativas e Investment Banking pela FIA Business School.

**Matheus Bordini** Operações

Matheus Duarte Bordini, atualmente sócio da RBR Asset Management, é responsável pela área de Funds Operations, onde supervisiona as atividades de controladoria, risco e trading. Está na empresa desde 2021. Antes de sua posição atual, por 4 anos foi sócio na Luminus Capital Management, além de 3 anos de experiência na RXZ Investimentos. Começou sua carreira como estagiário no Itaú Unibanco. Estudou na Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, onde se formou em Engenharia Mecânica.

**Raphael Barcelos** Gestor Infraestrutura

Sócio da RBR responsável pela área de Infraestrutura, com mais de 10 anos de experiência na área. Antes de juntar-se à RBR, foi Senior VP de Project Finance do Santander liderando a originação e execução de mandatos de assessoria e crédito. Anteriormente, trabalhou na Ernst & Young e na Ceres prestando serviços de consultoria e assessoria financeira. Formado em Ciências Contábeis com formação complementar em Finanças pela UFMG.

**Ricardo Costa** Desenvolvimento de Novos Negócios

Ricardo Costa é sócio responsável pela área de Desenvolvimento de Novos Negócios da RBR, liderando novas verticais e a área offshore. Antes de se juntar à RBR, Ricardo liderou investimentos em Private Equity e Real Estate na Sharpen Capital, Jaguar Growth Partners, Gavea Investimentos e Votorantim Novos Negócios, tanto no Brasil como nos EUA. É graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (FGV – EAESP), possui MBA pela Columbia Business School da Universidade de Columbia em Nova York.

**Ricardo Mahlmann** COO

Ricardo Mahlmann de Almeida é sócio e COO da RBR Asset Management, responsável pelas áreas de operações, legal, compliance e risco. Anteriormente, desde 2011, foi associado e sócio do LRNG Advogados, responsável pelas áreas de M&A e de fundos de investimento, com atuação na estruturação de operações de investimento no Brasil e no exterior. Ricardo foi, ainda, associado do Tauil & Chequer associado ao Mayer Brown LLP por 3 anos. Ricardo Mahlmann de Almeida é formado em Direito pela Faculdade de Direito do Largo de São Francisco (USP) e possui MBA em Finanças pelo Insper.

**Stephanie Camache** Relações com Investidores (RI)

Sócia e Relações com Investidores da RBR. Stephanie iniciou sua carreira em 2012 no time comercial da Schroders Brasil atendendo clientes institucionais entre eles fundos de pensão, bancos, alocadores de patrimônio, plataformas e seguradoras. Antes de juntar-se à RBR em 2020 passou quase três anos na XP Inc. coordenando o relacionamento do grupo com investidores institucionais brasileiros. Formada em Relações Internacionais, com ênfase em finanças e marketing, pela ESPM - Escola Superior de Propaganda e Marketing.

**Wilson Ohara** CreditUS

Wilson Ohara é sócio da RBR e responsável pela área de Crédito nos EUA. Anteriormente foi sócio das gestoras Prospex Capital, especializada em operações imobiliárias, e Sharpen Capital, onde era responsável pela área de crédito estruturado. Teve passagens por JPMorgan no Brasil e EUA, Deutsche Bank e BV. Wilson é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas.

O Comitê Executivo da Gestora é responsável por liderar e supervisionar as operações estratégicas e financeiras da empresa. Suas funções principais incluem:

- **Traçar a estratégia** macro de produtos de investimentos, parcerias e estrutura organizacional.
- **Definir a postura relacional com os principais stakeholders**, como investidores e reguladores.
- **Promover cultura organizacional** e desenvolver talentos internos.

Abaixo, os membros do Comitê Executivo da RBR:

RBR Asset Management | Sócios e Governança

Time de 61 pessoas, sendo 19 sócios – com sólido background e alinhamento com o DNA da RBR

Comitê Executivo



Ricardo Almendra
Sócio Fundador
e CEO



Guilherme Bueno Netto
Sócio Fundador e Head de
Desenvolvimento Brasil



Caio Castro
Sócio e Head de
Properties (Renda)



Guilherme Antunes
Sócio e Head de Crédito



Ricardo Mahlmann
Sócio e COO

RBR Brasil (São Paulo)

55 pessoas no escritório de São Paulo

31 em investimentos (11 sócios)

9 em Desenvolvimento | 6 em Properties | 9 em
Crédito | 4 em Multiestratégia | 2 em Infra

24 em áreas de apoio (5 sócios)

4 em Legal | 13 em Operações | 1 em Gente &
Cultura | 6 em Relação com investidor

RBR USA (New York e Miami)

2 pessoas (1 sócio) em NY e 1 sócio em Miami

3 pessoas (1 sócio) em São Paulo

Gestão e Processo de Investimento:

O processo de investimento e gestão segue um modelo estruturado e integrado, composto por etapas que visam manter uma padronização de análise e tomada de decisão. Esse modelo é apoiado por equipes especialistas e estratégias complementares, que atuam nas fases do ciclo de investimento.

A etapa de originação envolve uma rede de relacionamento, parceiros estratégicos construídos ao longo da história da RBR e de seus profissionais e análise de mercado em busca da identificação de oportunidades alinhadas ao perfil de risco e retorno de cada fundo. Com os ativos e oportunidades captados inicialmente pelo time de originação, o time de análise, fazendo-se de uma metodologia de análise fundamentalista, discorre por projeções e embasamento de premissas para estimar o valor intrínseco dos ativos e aferir o momento de mercado, com base em critérios técnicos.

A tese de alocação é revisitada a cada momento do processo considerando as informações de mercado e as informações de performance do próprio fundo, em uma integração com o time de monitoramento e gestão, considerando o momento do ciclo de mercado e as diretrizes estratégicas. A tese é submetida ao comitê de investimentos – específico para cada fundo, responsável pela avaliação e aprovação das decisões.

Após a aprovação, a etapa de estruturação é conduzida por uma equipe especialista, que valida as premissas do projeto e formaliza os aspectos operacionais, jurídicos e contábeis que se adequam ao efeito financeiro buscado, com foco no equilíbrio de risco e retorno particular de cada estratégia. A operação é então finalizada na etapa de fechamento, que compreende a negociação e formalização dos documentos vinculantes junto aos parceiros envolvidos.

Na fase de Gestão e Monitoramento, o processo é conduzido por duas equipes complementares: (a) Equipe de Gestão de Projetos e Processos: responsável pelo acompanhamento dos principais pontos de risco e *upsides*, como aprovações e desenvolvimento do produto; e (b) Equipe de Monitoramento Financeiro: encarregada de gerar fluxos de caixa atualizados e indicadores-chave de desempenho (KPIs), garantindo o alinhamento do projeto com o plano estratégico do *underwriting*.

O processo é apoiado por equipes especialistas em diferentes setores como crédito imobiliário, ativos líquidos, desenvolvimento, renda, jurídico, operações. A atuação coordenada dessas equipes contribui para uma visão holística do mercado imobiliário.

O modelo adotado considera os principais riscos associados às operações, como riscos intrínsecos ao negócio, riscos de execução técnica, jurídicos e de mercado, que são avaliados e monitorados ao longo das etapas.

RBR FLAGSHIP I | Gestão e Processo de Investimento

Processo estruturado que abrange desde a originação de negócios até a gestão e monitoramento dos projetos de fato investidos, com visão integrada e especialistas em cada etapa



Fonte: RBR Asset Management

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Estratégia de Desenvolvimento RBR:

A RBR possui 7 fundos de desenvolvimento: 4 fundos de desenvolvimento residencial, 1 fundo de desenvolvimento comercial, 1 fundo de desenvolvimento logístico e 1 de multicategoria – o próprio RBR Flagship I.

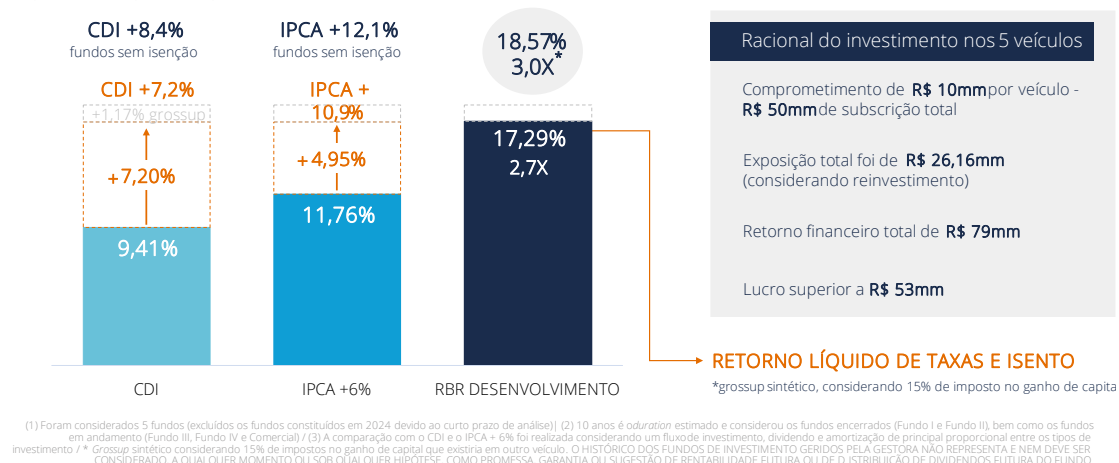
Os fundos de desenvolvimento são em sua essência de ganho de capital, com prazo determinado. Uma análise feita pela Gestora foi a do investimento nos fundos da RBR como uma estratégia de realocação dos recursos que retornam ao longo do tempo em novos fundos, criando um programa estruturado de investimento em *real estate* (“Programa de Desenvolvimento RBR”).

Nessa análise, foram considerados 5 fundos (excluídos os fundos constituídos em 2024 devido ao curto prazo de análise). O reinvestimento dos recursos capturados em fases anteriores proporciona uma alavancagem do múltiplo sobre capital investido (“MOIC”). Investidores que participaram dos cinco veículos de desenvolvimento observaram retornos múltiplos consolidados superiores aos de investimentos individuais. O retorno total consolidado alcançou 17,3% ao ano de TIR, com múltiplo de 2,7x sobre o capital investido (equivalente a 18,57% a.a de TIR e 3,0x MOIC em fundos sem isenção fiscal, considerando uma TIR sintética ajustada para fundos (ou outros veículos) sujeitos à incidência de 15% de impostos sobre ganho de capital).

A combinação entre gestão de projetos, alocação eficiente de recursos e continuidade do ciclo de investimentos posiciona o Programa de Desenvolvimento RBR como uma alternativa estruturada para investidores interessados em participar de forma consistente no mercado imobiliário.

RBR FLAGSHIP II | Retorno Histórico de Desenvolvimento

O cotista que investiu nos 5¹ veículos de desenvolvimento RBR obteve retorno de CDI + 7,2% líquido, com capital multiplicado por 2,7 vezes ao longo de 10² anos (equivalente a CDI + 8,4% e MOIC 3,0x em fundos sem isenção)



A atuação é estruturada por meio de 7 fundos (+1 *feeder*) de desenvolvimento, abrangendo 50 projetos conduzidos em parceria com 33 parceiros estratégicos.

Os investimentos totalizam R\$ 1,4 bilhão, com um Valor Geral de Vendas (VGV) lançado de R\$ 7 bilhões e um VGV residencial total de R\$ 4,7 bilhões. A RBR figura como 12^a maior lançadora de residenciais na cidade de São Paulo nos últimos 10 anos, com projetos distribuídos em diferentes padrões de produto: econômico, médio e alto/altíssimo (considera as maiores incorporadoras de São Paulo capital em valor de VGV lançado dos últimos 10 anos, dados do *Geobrain*, de abril de 2024).

Em termos de desempenho, os retornos dos projetos *Equity* apresentaram:

- 24% a.a. calculado como a média ponderada das TIRs dos valores alocados nos projetos considerados *Equity*, abrangendo os 50 projetos geridos;
- Valor máximo de retorno alcançando 1.221% a.a. de TIR, refletindo a performance de um projeto específico, de desenvolvimento residencial com crédito associativo na Vila Olímpia;
- O retorno anualizado dos projetos residenciais foi de 31% a.a. como média ponderada da TIR (Taxa Interna de Retorno) sobre os valores alocados;



Desenvolvimento | **Grandes Números da História RBR**

RBR é um one-stop-shop imobiliário, com experiência e atuação em todos os segmentos

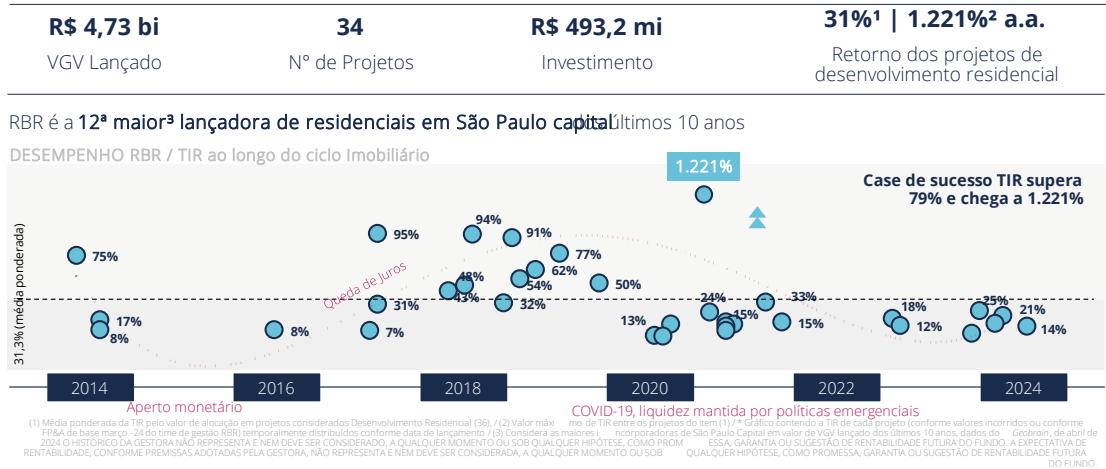


No caso específico do desenvolvimento residencial, uma das principais estratégias da Gestora, 34 projetos residenciais foram desenvolvidos, com R\$ 493,2 milhões em investimentos e um Valor Geral de Vendas (VGV) total de R\$ 4,73 bilhões.

O desempenho financeiro dos projetos residenciais apresenta resultados com uma média ponderada de retorno (TIR) de 31% ao ano e casos de sucesso que alcançam 1.221%.

Desenvolvimento Residencial | **Timeline de Projetos Residenciais**

A experiência de +10 anos, somada à experiência dos sócios e à formação de parceiros, posiciona a RBR como uma alocadora na classe de ativos residenciais



Cases de Sucesso e Track Record:

A RBR possui um histórico diversificado de investimentos em desenvolvimento imobiliário, em diferentes segmentos e estágios de maturação dos ativos.

A tabela a seguir apresenta um resumo de alguns projetos realizados ao longo dos anos:

Segmento Imobiliário	Tipo de Tese	Tese Específica
Residencial MCMV	Equity Ordinário	Projetos que fazem uso de crédito associativo em regiões de liquidez em São Paulo capital

Desenvolvimento Corporativo	Equity Ordinário	Ativo premium em região de alta liquidez
Desenvolvimento Logístico	Equity Ordinário	Galpão AAA, no raio 30km de São Paulo
Desenvolvimento Residencial	Equity Preferencial	Alto padrão com preferencialidade de retorno indexada a IPCA + 14% a.a mais um prêmio baseado em vendas

Abaixo, mais detalhes dos projetos, bem como os resultados aferidos:

Desenvolvimento | Track Record e Ongoing dos +10 anos de RBR

- A RBR possui um histórico diversificado de investimentos em desenvolvimento imobiliário, em diferentes segmentos e estágios de maturação dos ativos

Track Record: **MCMV¹ – Histórico RBR**



Tese:Projetos Associativos em São Paulo, aproveitando-se do subsídio em momentos de aperto monetário

Sucesso:velocidade de vendas e localizações estratégicas

R\$2,75 bi
VGV Lançado

R\$297 mm
Investimento

>35% a.a. | 2,5x
Retorno (TIR | MOIC)

Lançamentos ao longo dos 10 anos de história visão da Gestora, os projetos beneficiaram-se de bons preços de terreno e da liquidez dessa classe de ativos

Ongoing: **GRU³ – Logístico**



Tese:Galpão AAA, em Guarulhos, raio 30km de São Paulo

Expectativa de Sucesso:a visão da Gestora, existe uma demanda constante de locação, num dos patamares mais altos do Brasil

R\$245 mm
Venda Bruta

R\$178 mm
Investimento

35% a.a. | 1,46x
Retorno (TIR | MOIC)

Investimento no início de 2024:a visão da Gestora, esse ativo beneficiou-se de uma localização estratégica

Track Record: **Iaiá² – Corporativo**



Tese:Ativo de qualidade, AAA em região de maior liquidez em São Paulo capital

Sucesso:venda antes do fim da obra a mais de R\$30k/m²

R\$178,5 mm
Venda Bruta

R\$78,6 mm
Investimento

22,6% a.a. | 1,8x
Retorno (TIR | MOIC)

Início das obras em Set/21:a visão da Gestora, esse ativo se beneficiou de uma região com baixa vacância e manutenção de absorção em diferentes períodos

Ongoing: **Jardins⁴ – Equity Preferencial**



Tese:Alto padrão nos Jardins, liquidez elevada, entrada com garantia de IPCA + 14%

Expectativa de Sucesso:retorno preferencial mais upsides de vendas em bairro com alta liquidez e valorização imobiliária

R\$780 mm
VGV Lançado

R\$45 mm
Investimento

21% a.a. | 1,96x
Retorno (TIR | MOIC)

Investimento em 2024:a visão da Gestora, esse ativo se beneficiou de uma estrutura de retorno mínimo preferencial + upsides de vendas

(1) TIR média ponderada e MOIC médio ponderado pela alocação em 25 projetos MCMV do portfólio dos veículos geridos pela RBR / (2) Início do investimento em Set/21- início de obras e contrato de venda em assinatura pela RBR / (3) Investimento já iniciado em 2024 / (4) Projeto aprovado em comitê, em período de investimento. * TIR e MOIC conforme valores reportados ou conforme FPA de base março/24 do time de gestão RBR ou underwriting. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas da RBR. Ongoing: Expressão utilizada para descrever os projetos em andamento. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

A estratégia de desenvolvimento residencial econômico, com foco no programa MCMV (Minha Casa Minha Vida), representa um componente a se destacar no *track record* da Gestora.

Ao longo de 10 anos de atuação, foram lançados 25 projetos econômicos e associativos, com R\$ 297 milhões investidos e um VGV total de R\$ 2,75 bilhões. A estratégia de investimento busca otimizar as oportunidades de mercado em momentos de aperto monetário, aproveitando condições favoráveis como: terrenos bem-negociados e localizados em bairros de média-alta renda; uso de subsídios governamentais que aumentam a liquidez e reduzem os riscos do projeto.

Os projetos econômicos priorizam velocidade de vendas e localizações estratégicas. A combinação desses fatores resultou em uma TIR média ponderada pela alocação superior a 35% a.a. e múltiplo de retorno (MOIC) de 2,5x.

Desenvolvimento Residencial | Track Record Residencial Econômico

Capacidade de *deploy* em projetos residenciais econômicos que demonstraram retorno consolidado superior a 35% de TIR e 2,5x MOIC



“Bloco MCMC”: 25 lançamentos econômicos e associativos ao longo dos 10 anos de história RBR, incluindo todos os projetos de fundos finalizados ou em período de desinvestimento

Na visão da Gestora, os projetos se beneficiaram de bons preços de terreno e da liquidez dessa classe de ativos

Tese: Projetos econômicos e associativos em São Paulo, aproveitando o crédito subsidiado que auxilia na manutenção da liquidez em momentos de aperto monetário e que proporciona uma curva J menos acentuada para o investimento

Terrenos com negociação em permuta, parcelados ou outras características comerciais benéficas e localizados em bairros estratégicos

Uso do crédito associativo aumenta liquidez (crédito vantajoso para o comprador final)

Sucesso: Principalmente ligado a velocidade de vendas e a curva J menos acentuada

25 projetos lançados	R\$ 297,5 mm investidos	R\$ 2,75 bi * VGV lançado	TIR superior a 35% a.a. MOIC de 2,5 [†]
----------------------	-------------------------	---------------------------	--

(†) TIR média ponderada e MOIC médio ponderado pela alocação em 25 projetos MCMV do portfólio dos veículos geridos pela RBR – 100% dos projetos dessa classe que estava/estão em fundos finalizados ou em período de desinvestimento. Deploy: expressão que significa alocação ou aplicação. *Valor arredondado.

RBR Flagship I:

Conceito:

O RBR Flagship I nasceu para ser o primeiro de uma série de fundos consolidadores de desenvolvimento imobiliário, reunindo a experiência da gestora nos segmentos imobiliários. Essa ideia surge para capturar alguns efeitos: (i) o *upside* do acúmulo da experiência da Gestora nos diferentes segmentos e momentos de mercado, (ii) a possibilidade de entrada em ativos e projetos que apresentam uma boa oportunidade, em qualquer momento, sem a necessidade de novas captações – visto o mandato mais amplo, (iii) a possibilidade de adequação do risco retorno do fundo explorando formatos de investimento que percorrem o *capital stack*. Além disso, essa ideia de consolidação das estratégias de desenvolvimento da casa em um único fundo, evita canibalismo na origem dos negócios.

Estratégia de Investimento:

A estratégia busca capturar oportunidades em diferentes fases do ciclo imobiliário e em diversos formatos de investimento, como:

Equity Ordinário: destinado a projetos onde a Gestora acredita em uma cauda de *upside* maior e em uma maior segurança intrínseca do projeto (não fazendo-se de mitigadores de risco estruturais);

Equity Preferencial e Permutas: estruturas intermediárias entre o Equity Ordinário e as dívidas, geralmente mantendo uma banda de variação de TIR menor (entre o valor máximo e o valor mínimo), mas ainda com certa possibilidade de *upside*. As Permutas, em específico, possibilitam um aumento da velocidade de *deploy* do Fundo, colocando o capital para rendimento de forma eficiente.

O objetivo principal do fundo é a geração de retorno consolidado de ganho de capital, equilibrando risco e retorno de acordo com a estrutura dos investimentos e as condições do mercado. Com foco em eficiência na alocação de recursos e no aproveitamento das oportunidades do mercado, o Fundo tem como meta o retorno superior a 20% a.a. de TIR líquida e isenta de impostos (resguardadas as

condições de isenção da legislação vigente), o que equivale a 23,3% a.a de TIR em fundos não isentos, considerando uma TIR sintética ajustada para fundos (ou outros veículos) sujeitos à incidência de 15% de impostos sobre ganho de capital.

A proposta do Flagship é maximizar a rentabilidade por meio de uma gestão ativa, adaptável e sustentada por mais de 10 anos de experiência no mercado imobiliário, contando com uma rede sólida de parceiros e processos de análise, execução, gestão e *reporting*.



Fundamentos RBR Flagship I:

A RBR, bem como o time focado no RBR Flagship I, tem os seguintes fundamentos em relação à essa estratégia e em relação às diretrizes de investimento:

- Acreditamos que o mercado imobiliário oferece oportunidades únicas ao longo dos diferentes ciclos econômicos;
- Reconhecemos que, durante a janela de existência do RBR Flagship I, o cenário macroeconômico pode apresentar diferentes desfechos, dentro dos quais os ativos imobiliários bem geridos e com estruturas de capital protegidas, mostram resiliência e permitem a adoção de estratégias diversificadas;
- Focamos em uma seleção de investimentos que equilibra (i) projetos com sólidos fundamentos imobiliários (com atenção à localização, margens, precificação), além de parceiros com segurança econômica e alinhados aos critérios de investimento sustentável, (ii) estruturas de parceria com alinhamento de interesses e formalização adequada e (iii) estruturas de capital ajustadas ao risco que estamos dispostos a assumir;
- Buscamos maximizar o retorno total para os investidores, respeitando os níveis de risco aceitos conforme definido em nosso regulamento;
- Mantemos transparência com nossos investidores, oferecendo relatórios regulares, detalhados e acessíveis, além de mantermos um time dedicado à relação com investidores;
- Garantimos conformidade com as regras de conflito de interesse, assegurando que nossos investimentos sejam independentes e alinhados às melhores práticas éticas;
- Trabalhamos com a predefinição de que 100% de quaisquer benefícios financeiros ou comerciais provenientes das operações são revertidos para o fundo e seus cotistas, gerando maior alinhamento e maiores retornos aos investidores;
- Originamos e estruturamos os investimentos do fundo com um time especializado da RBR, garantindo excelência técnica e alinhamento estratégico;

- Nossa equipe de gestão possui expertise abrangente em todas as etapas de projetos imobiliários, incluindo aquisição de terrenos, aprovação de projetos, definição de produtos, gestão de terceiros e coordenação das vendas;
- Contamos com uma equipe dedicada ao monitoramento contínuo dos investimentos, acompanhando indicadores-chave de desempenho (KPIs), fluxo de caixa, e alinhamento ao plano estratégico, responsável por gerar informações e sugestões ao time de gestão e por emitir relatórios periódicos para assegurar alinhamento com os objetivos estratégicos;
- Valorizamos a flexibilidade na estrutura de capital, aproveitando oportunidades em equity, permutas e mezanino para otimizar o equilíbrio entre risco e retorno.

Comitê e Time Flagship:

O comitê de investimentos é formado por pessoas estratégicas da Gestora e fica responsável por avaliar, aprovar e monitorar as decisões de alocação de capital e os investimentos realizados pelo fundo. Ele reúne profissionais experientes em diversas áreas complementares, como desenvolvimento imobiliário, operações, gestão de risco, compliance, estruturação de negócios, ativos líquidos e mercado de capitais. Além disso, há uma equipe focada em integrar inteligência de mercado e otimizar as estratégias com outras áreas de negócio da organização.

RBR FLAGSHIP I | Comitê de Investimentos e Time Flagship



Além do comitê e do time focado, o RBR Flagship I conta com a expertise de todos os times da casa – em consonância com a sua estratégia de consolidação do conhecimento da Gestora.



O que faz da RBR a gestora para o RBR Flagship I:

A RBR se mostra capacitada como gestora do RBR Flagship I devido à sua abordagem integrada e com especialistas de forma holística nas etapas do ciclo de desenvolvimento imobiliário. Com uma rede de parceiros qualificada – construída com mais de 10 anos de história da própria Gestora - e uma equipe experiente, a RBR combina expertise de time e processos. A captura de *upsides* e a mitigação de riscos podem ser sustentadas pelos seguintes times e pelas seguintes capacidades:

- **Originação:** Através da rede de relacionamentos criada nos 10 anos de história, em conjunto com a experiência prévia de cada profissional, a RBR tem um leque grande de originação. Isso é complementado pelo time especialista em identificar e selecionar projetos;
- **Estruturação:** A formalização de estruturas de investimento é conduzida com foco na coerência risco x retorno, através do alinhamento jurídico e de capital ao efeito financeiro buscado e ao risco de efeito limítrofe;
- **Gestão Interna:** Equipe interna focada no acompanhamento dos ativos, com especialistas de diferentes *backgrounds* – time técnico de engenharia e arquitetura, time com *track record* de incorporadoras, time de *FP&A*;
- **Gestão de Riscos de Estrutura:** Otimização da formalização jurídica, contábil e de garantias, executada com time jurídico interno e escritórios parceiros, buscando assegurar a integridade das estruturas financeiras;
- **Gestão de Riscos Técnicos:** O time técnico realiza, além dos acompanhamentos, *due diligences* técnicas, relacionadas aos principais riscos de desenvolvimento (terreno, solo, antecessores, ambiental...)
- **Gestão de Riscos de Mercado:** Baseada em mais de 10 anos de experiência e 50 projetos realizados, a RBR utiliza base orçamentária atualizada e precificação para *underwriting* fundamentadas em históricos consolidados.



Estudo de Viabilidade:

Data Base:

A data base do presente Estudo de Viabilidade é 18 de dezembro de 2024.

Metodologia e Premissas:

Foram realizadas três análises complementares para embasar a projeção de retorno do RBR Flagship I:

1) Análise Histórica:

Primeiramente, foi conduzida uma análise detalhada dos retornos históricos dos projetos considerados elegíveis para o Flagship, com base em fundos geridos pela RBR. Em prol da consistência dessa análise, os retornos consolidados foram ponderados pelo capital efetivamente investido.

2) Análise Sintética Projetada:

Em seguida, foi desenvolvida uma modelagem financeira baseada no método de fluxo de caixa descontado para estimar a TIR do fundo. O fluxo de caixa foi construído a partir de uma combinação sintética, simulando o pace de alocação esperado para o Flagship, utilizando fluxos históricos e projetos em andamento dos fundos geridos pela RBR.

Os projetos selecionados refletem o perfil esperado de investimentos do Flagship, buscando reproduzir cenários realistas e alinhados com a estratégia do Fundo.

3) Pipeline Indicativo:

A análise mais conclusiva foi o cálculo do retorno baseado em um pipeline indicativo somado ao projeto encarteirado, composto por ativos-alvo em fases finais de análise e diligência.

As projeções de retorno desse pipeline foram desenvolvidas com base em intervalos de sensibilidade, que consideram a experiência do time especializado da Gestora e as particularidades das estruturas de capital analisadas.

As três análises fundamentam a meta de retorno do fundo, estimada em mais de 20% a.a. de TIR líquida.

Análise Histórica:

A análise dos retornos históricos dos projetos considerados elegíveis para o Flagship levou em consideração as seguintes etapas:

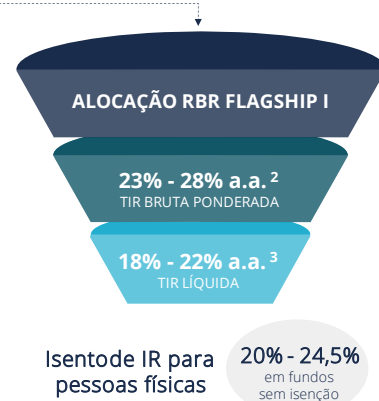
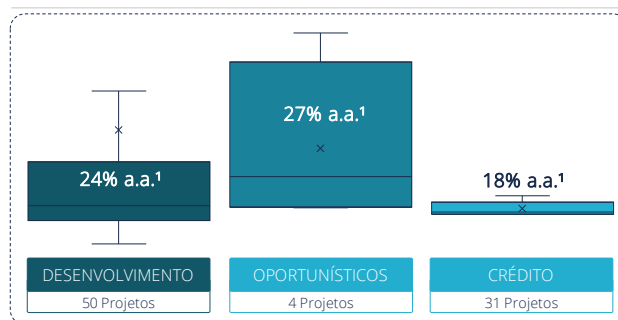
- (I) Média ponderada da Taxa Interna de Retorno (TIR) pelo valor de alocação em três categorias principais: Equity (50 projetos), Oportunísticos (4 projetos) e Créditos Estruturados que se encaixariam em retorno e risco apropriados para o Fundo – que tomaram como base taxa nominal no momento de fechamento maior que 18% a.a. (significando 31 operações de 124 analisadas, com 113 boletas de 348);
- (II) Cálculo da TIR média considerando as médias ponderadas históricas de cada estratégia, ajustadas pelas alocações target do RBR Flagship I;
- (III) Projeção do que seria um vazamento da estrutura de custo de Fundo;
- (IV) Análise de um resultado hipotético líquido de uma consolidação completa dos projetos dos fundos históricos da RBR (sem excetuar nenhum projeto elegível)

RBR FLAGSHIP I | Retorno Histórico Ponderado RBR

RETORNO TOTAL HISTÓRICO DAS ESTRATÉGIAS RBR EM 3 CICLOS IMOBILIÁRIOS

Diagrama de Caixa, "Box and Whisker": gráfico construído com 85 projetos, sendo 50 (Equity), 4 (Oportunísticos) e 31 (operações de Crédito elegíveis ao FLAGSHIP).

O gráfico mostra, para cada grupo, a disposição de todos os retornos separados em primeiro quartil, mediana, terceiro quartil, e máximo.



(1) Média ponderada da TIR pelo valor de alocação em projetos considerados Equity (50), Oportunísticos (4) e Créditos Estruturados Elegíveis ao Flagship (31 operações de 124 / 113 boletas de 348), respectivamente, de veículos geridos pela RBR. (2) TIR média considerando as médias ponderadas históricas de cada estratégia conforme definição (1), ainda ponderadas pelas alocações target do RBR Flagship I. (3) TIR líquida projetada considerando a estrutura e a periodicidade/velocidade de alocação. (4) TIR Síntese de retorno equivalente de um fundo não isento, considerando 15% de impostos no ganho de capital. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO ORAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE, CONFORME PREMISSAS ADOPTADAS PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE IMPOSTOS COTIZADOS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES. RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Os dados foram apresentados em um gráfico do tipo *Box and Whiskers* (ou diagrama de caixa), ilustrado acima. Esse gráfico é uma ferramenta visual que sintetiza a distribuição de um conjunto de dados, destacando as principais estatísticas descritivas, como valores mínimo e máximo, mediana e quartis. A largura da caixa representa a amplitude interquartil, ou seja, a distância entre o primeiro (Q1) e o terceiro quartil (Q3). No gráfico, observa-se uma maior variabilidade de retornos nos projetos oportunistas, acompanhada de uma Taxa Interna de Retorno (TIR) ponderada mais elevada. Por outro lado, os créditos elegíveis (dívidas mezanino com *kicker*) apresentam menor variabilidade e uma TIR ponderada proporcionalmente mais baixa. Os projetos de desenvolvimento permanecendo em uma posição intermediária entre os dois extremos. Essa característica reflete o alinhamento com a relação entre risco e retorno.

Essa análise, considerando uma alocação alinhada com a meta do Flagship (85% em projetos de desenvolvimento, reservando 15% para as outras estratégias), gerou uma TIR bruta ponderada pela alocação de 24,1% a.a. Essa TIR foi calculada sem excetuar nenhum projeto da história dos fundos geridos pela RBR dentre todos considerados elegíveis (projetos dos fundos de desenvolvimento, mais alguns projetos oportunistas pontuais – como *sale leaseback* com entrada muito descontada, mais alguns créditos com taxa nominal efetiva no momento de emissão maior que 18% a.a. – geralmente

ligados a mezanino com *kicker*). Não tendo sido excetuado nenhum projeto, dos 10 anos de história, tem-se que a RBR

Levando em conta o vazamento médio gerado pelas despesas de estrutura do RBR Flagship I (que varia com ritmo de alocação e com o ritmo de *deploy* de capital – tendo sido considerado algo médio, conforme abaixo será explicitado na Análise Sintética Projetada), esse valor de TIR bruta gera uma TIR líquida para o investidor (após todas as taxas e performance) entre 18% e 22% a.a.

Análise Sintética Projetada:

Foi realizada uma modelagem financeira baseada no método de fluxo de caixa descontado para estimar a TIR do fundo. O fluxo de caixa foi construído a partir de uma combinação sintética, simulando o pace de alocação esperado para o Flagship, utilizando os fluxos históricos e de projetos em andamento dos fundos geridos pela RBR, conforme a seguinte lista:

Estratégia Detalhada	Estratégia Geral	Lucro	Exposição	TIR	MOIC	Fração de Alocação do Commitment
[identificador]	[identificador]	[R\$ '000]	[R\$ '000]	[% a.a.]	[x]	[%]
Desenvolvimento Residencial	Equity	103,097	50,819	46.7%	3.0x	14.0%
Permuta	Equity	37,789	42,684	20.9%	1.9x	9.0%
Permuta via CRI	Crédito	80,949	71,977	20.5%	2.1x	8.0%
Desenvolvimento Residencial (durante obra)	Equity	15,321	46,920	19.7%	1.3x	4.0%
Equity Preferencial	Equity	5,671	20,000	17.5%	1.3x	0.5%
Corporativo	Equity	86,635	82,670	22.5%	2.0x	5.5%
Corporativo	Equity	62,989	87,368	19.7%	1.7x	6.0%
Retrofit	Oportunístico	40,674	31,285	19.7%	2.3x	3.5%
Sale Leaseback	Oportunístico	22,350	13,288	20.3%	2.7x	5.8%
Logístico	Equity	86,523	114,214	15.7%	1.8x	5.0%
Logístico	Equity	43,273	101,683	30.0%	1.4x	5.0%
Logístico	Equity	53,800	117,696	35.1%	1.5x	10.0%
Dívida com Kicker	Crédito	70,838	131,500	25.7%	1.5x	10.0%
Gestão Ativa FIs 1	Oportunístico	152	537	81.8%	1.3x	1.0%
Gestão Ativa FIs 2	Oportunístico	12,678	42,038	18.9%	1.3x	2.0%
Gestão Ativa FIs 3	Oportunístico	3,776	12,070	38.6%	1.3x	10.7%

Dessa forma, os fluxos foram utilizados conforme incorrido (100% histórico) e conforme projeções coerentes com os relatórios dos fundos (nos casos de projetos em andamento).

O pace de alocação foi considerado de forma a gerar uma repetição periódica de certos tipos de projetos (até o atingimento da alocação alvo e considerando o limite definido de cada estratégia). Abaixo segue definição de pace de alocação conforme modelagem financeira:

Deal Base	Estratégia Macro	Fração de Alocação do Commitment	Multiplicador - N° de Projetos/Sizing	Primeiro Mês de Entrada	Multiplicador de Entrada	Periodicidade
[identificador]	[denominador]	[%]	[#]	[contador mês]	[#]	[a cada meses]
<i>Desenvolvimento Residencial</i>	Equity	14.0%	1.15	1	1.5	6
<i>Permuta</i>	Equity	9.0%	0.88	5	1.0	2
<i>Permuta via CRI</i>	Crédito	8.0%	0.46	1	1.0	6
<i>Desenvolvimento Residencial (durante obra)</i>	Equity	4.0%	0.36	6	1.5	6
<i>Equity Preferencial</i>	Equity	0.5%	0.10	1	4.0	6
<i>Corporativo</i>	Equity	5.5%	0.28	1	1.0	6
<i>Corporativo</i>	Equity	6.0%	0.29	8	1.0	6
<i>Retrofit</i>	Oportunístico	3.5%	0.47	6	1.0	6
<i>Sale Leaseback</i>	Oportunístico	5.8%	1.82	6	1.5	6
<i>Logístico</i>	Equity	5.0%	0.18	14	1.0	6
<i>Logístico</i>	Equity	5.0%	0.21	9	1.0	6
<i>Logístico</i>	Equity	10.0%	0.36	7	1.0	6
<i>Dívida com Kicker</i>	Crédito	10.0%	0.32	1	1.0	6
<i>Gestão Ativa FIs 1</i>	Oportunístico	1.0%	7.78	6	15.0	9
<i>Gestão Ativa FIs 2</i>	Oportunístico	2.0%	0.20	9	2.0	7
<i>Gestão Ativa FIs 3</i>	Oportunístico	10.7%	3.72	12	5.0	7

Como despesas da estrutura, foram considerados os valores expressos no regulamento sobre a taxa de administração, a taxa de gestão e a taxa de performance para a classe de cotas predominante no Fundo. As outras possíveis despesas (laudos, taxa CVM, auditorias, Anbima e outros...) foram considerados conforme precificação de mercado.

As premissas tomadas resultaram na seguinte estimativa de fluxo de capital semestral por cota:

Contagem de Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Contagem de Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
DRE simplificado (R\$/cota cota = 100)																
Lucro	0.59	1.76	1.17	3.72	4.76	3.75	0.74	7.06	11.35	8.58	12.39	11.98	1.58	1.44	1.02	2.54
Taxas e despesas de estrutura	-0.42	-0.52	-0.67	-0.66	-0.58	-0.53	-0.71	-0.68	-0.66	-0.65	-0.61	-0.51	-0.44	-0.44	-0.47	-1.13
Lucro Líquido	0.17	1.24	0.50	3.06	4.18	3.22	0.03	6.38	10.70	7.93	11.78	11.48	1.14	1.00	0.55	1.41
Fluxo do Investidor (R\$/cota cota = 100)																
Aportes + Custo da Oferta	-31.02	-19.67	-14.68	-6.91	-3.89	-1.89	-0.33	-2.54	-1.47	-5.17	-7.96	-4.55	-0.77	-0.29	0.00	0.00
Devoluções (dividendos + reduções)	0.05	1.12	0.79	13.82	16.23	17.56	4.61	14.49	18.98	13.18	21.33	23.76	2.67	1.76	1.80	3.14
Fluxo Líquido	-30.96	-18.55	-13.89	6.92	12.34	15.67	4.28	11.95	17.51	8.01	13.37	19.21	1.89	1.47	1.80	3.14

Os retornos atingidos por esse fluxo de capital estão abaixo descritos:

Retornos Flagship

Estratégia/ Consolidação	Fração Alocada	TIR	MOIC
[identificador]	[%]	[% a.a]	[x]
<i>Equity</i>	59.0%	29.3%	2.3x
<i>Crédito</i>	18.0%	22.5%	1.8x
<i>Oportunístico</i>	23.0%	23.3%	1.8x
Projetos Consolidados		26.5%	2.1x
Fundo Pré-Performance		22.9%	2.0x
Fundo Pós-Performance		21.0%	1.9x
Fundo Pós-Performance e Custos		20.0%	1.8x

O Retorno Líquido para o Investidor, conforme indicado na tabela, já está descontado de todas as taxas, o custo da oferta e considera o fluxo ajustado ao ritmo de alocação, bem como possíveis ineficiências de caixa (não inclui eventuais impostos que possam incidir no veículo específico do investidor, caso este não esteja em compliance com as regras de isenção aplicáveis). Ou seja, esse é o retorno líquido para investidores isentos.

Pipeline Indicativo:

Foi realizado o cálculo do retorno baseado em um pipeline indicativo, ou seja, em um portfólio hipotético, composto por ativos-alvo em fases finais de análise e diligência.

As projeções de retorno desse pipeline foram desenvolvidas com base em intervalos de sensibilidade, que consideram a experiência do time especializado da Gestora e as particularidades das estruturas de capital analisadas.

#	Localização	Estratégia Imobiliária	Estrutura de Capital	Exposição Estimada do Fundo (R\$ m)	Status
1	Mauá	Incorporação Residencial Econômico	Equity ordinária	7,8	Ausado - Pipeline Indicativo
2	Itaim Bibi	Incorporação Residencial Alto Padrão	Equity preferencial	5,9	Ausado - Pipeline Indicativo
3	Diversos projetos	Incorporação Residencial Econômico e Alto Padrão	Equity preferencial	35,5	Encarteirado
4	Vila Nova Conceição	Incorporação Residencial Alto Padrão	Permuta	31	Ausado - Pipeline Indicativo
5	Pinheiros	Incorporação Residencial Alto Padrão	Permuta	14,8	Ausado - Pipeline Indicativo
6	Campulide	Desenvolvimento Logístico	Equity ordinária	46	Em Negociação
7	Guarulhos	Desenvolvimento Logístico	Equity ordinária	100	Em Negociação
8	Jardim	Incorporação Residencial Alto Padrão	Equity preferencial	30	Em Negociação
9	Diversos projetos - em torno de São Paulo	Incorporação Residencial Econômico	Equity preferencial	30	Em Negociação
10	Pinheiros	Incorporação Residencial Alto Padrão	Permuta	20	Em Análise Inicial
11	Paraisópolis	Incorporação Residencial Alto Padrão	Permuta	120	Em Análise Inicial
12	Santa Amália	Incorporação Residencial Econômico	Equity ordinária	15	Em Análise Inicial
13	Butantã	Incorporação Residencial Econômico	Equity ordinária	30	Em Análise Inicial
14	Vila Clementino	Incorporação Residencial Médio Padrão	Equity preferencial	15	Em Análise Inicial
15	Diversos projetos - em torno de São Paulo	Incorporação Residencial Econômico	Equity preferencial	30	Em Análise Inicial
16	Recife	Incorporação Residencial Alto Padrão	Permuta	40	Em Análise Inicial
17	Ipameria - Rio de Janeiro	Incorporação Residencial Alto Padrão	Equity preferencial	50	Em Análise Inicial
18	Moema	Incorporação Residencial Alto Padrão	Equity preferencial	30	Em Análise Inicial
19	Guarulhos	Desenvolvimento Logístico	Equity ordinária	30	Em Análise Inicial
20	São Miguel	Incorporação Residencial Econômico em Páris	Equity preferencial	40	Em Análise Inicial
				811	

Fonte: RBR Invest

Cabeçalho: volume financeiro que o fundo pode usar ao longo do tempo indicado

Considerando apenas os projetos Encarteirados, em Fechamento Comercial ou Assinado (que significa assinatura com suspensiva de diligência/opção RBR), forma-se um portfólio hipotético de alocação 45,5% do Capital Comprometido atual do Fundo e 18,7%, do Comprometido atual mais o valor da 2ª Emissão com retorno (considerando os modelos base de *underwriting* de 21,3% de TIR e 1,7x MOIC líquido para o investidor).

Com essa alocação hipotética, os retornos são detalhados abaixo:

RBR FLAGSHIP I | Pipeline Indicativo

Pipeline Indicativo aponta expectativa de aprovação de capital para projetos no início do Fundo de R\$90 mi, incluindo projetos de localização estratégica e com diferentes estruturas de rico x retorno

Localização (todos em São Paulo Capital)	Estrutura (de capital)	Alocação Estimada (R\$ mi)	TIR MOIC (projeto)	TIR MOIC (líquido) ²	% Comprometido (1ª + 2ª Emissão = R\$510 mi)
Mooca	Equity ordinário	7,8	30,2% 2,1x	24,1% 1,8x	1,5%
Itaim Bibi	Equity preferencial	5,9	40,6% 1,8x	32,5% 1,6x	1,2%
Diversos projetos (investido – encarteirado)	Equity preferencial	36,0	26,1% 1,4x	21,8% 1,3x	7,1%
Vila Nova Conceição	Permuta	31,0	22,4% 2,4x	19,0% 1,9x	6,1%
Pinheiros	Permuta	14,8	22,5% 2,1x	19,0% 1,9x	2,9%
Total	-	95,5	25,5% 1,9x⁽¹⁾	21,3% 1,7x⁽¹⁾	18,7%

(1) TIR e MOIC brutos dos projetos, calculados sobre o fluxo de caixa projetado pelo Gestor, baseado nos projetos preliminares, exclusivo para o projeto dentro de seu veículo específico ou estrutura específica. Taxas do fundo não consideradas. Ineficiência de caixa não considerada. Velocidade e frequência de alocação não consideradas. Diferença entre momentos de entrada em cada projeto não considerada. (2) TIR e MOIC líquidos de taxas proporcionais do fundo (incluindo performance) e considerando ineficiência de caixa. (3) Médias ponderadas pela Alocação Estimada. Velocidade e frequência de alocação não consideradas.

Cases de Destaque:

Os projetos do pipeline indicativo já avançados na análise para o RBR Flagship I e o projeto encarteirado apresentam uma abordagem estratégica, dentro da proposta de diversificação e proteção da estrutura de capital. Cada investimento está sendo analisado com base em seus fundamentos imobiliários e com a ponderação do risco de estrutura. Todos eles apresentam uma *deploy* rápido e o mix entre eles tem um equilíbrio entre projetos com possibilidade de *upside* e projetos com menos efeito de cauda (tanto positivo quanto negativo). A partir de modelos como permutas, Equity Preferencial e ciclos curtos de capital, os projetos buscam equilibrar retornos elevados, preservação de capital e alinhamento com as melhores práticas do mercado.

1) Detalhes “Mooca”:

Pipeline Indicativo | Mooca

Investimento residencial econômico em região de média renda em São Paulo

	Econômico Padrão	Residencial Estratégia
	2.424 m² ZC Terreno	274 9k m² Un./Área Privativa
Mooca Localização	Equity Formato	Sólido Tamanho do parceiro

TIR 30,2% a.a | MOIC 2,1x
Retorno Projetado no nível do Projeto

Tese: Econômico na Mooca, unidades HIS, aproveitamento acima do coeficiente de aproveitamento com o benefício HIS e captura de retorno na margem do projeto;

Expectativa de Sucesso: De acordo com a visão da Gestora, o terreno foi adquirido em condições consideradas benéficas para a região com parte do pagamento realizado por meio de permuta física na loja. A expectativa de sucesso está associada ao aproveitamento eficiente do terreno e ao fluxo de caixa acelerado proporcionado pelo crédito associativo, conforme projeções realizadas pela Gestora.



* Projeções de retorno do material interno de underwriting do time de investimento do Flagship baseado no projeto preliminar em desenvolvimento no terreno. TIR e MOIC brutos dos projetos, calculados sobre o fluxo de caixa projetado pelo Gestor, baseado nos projetos preliminares, exclusivo para o projeto dentro de seu veículo específico ou estrutura específica. Taxas do fundo não consideradas. Ineficiência de caixa não considerada. Velocidade e frequência de alocação não consideradas. Diferença entre momentos de entrada em cada projeto não considerada. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

2) Detalhes “Itaim Bibi”

Pipeline Indicativo | Itaim Bibi

Investimento residencial em um terreno ZEU do Itaim comprado a R\$28k por área de terreno

Tese: Alto padrão no Itaim Bibi, aquisição do terreno abaixo do preço da região, permitindo lucro com venda de unidades a menos de R\$16k/m² na Pedrosa Alvarenga;

Expectativa de Sucesso: A procura pelo produto sugere uma possibilidade de venda a R\$ 21 mil/m², o que pode contribuir para uma recuperação mais ágil do capital investido e potencial geração de lucro.



Alto Padrão	Residencial Estratégia	
500 m² ZEU (terreno)	63 2,5k m² Un./Área Privativa	
Itaim Bibi Localização	Equity com Ciclo Curto Formato	
Médio Tamanho do parceiro		
TIR 40,6% a.a MOIC 1,8x Retorno Projetado no nível do Projeto		

* Projeções de retorno do material interno de apresentação do time de investimento de Flagship baseado no projeto preliminar em desenvolvimento no terreno. TIR e MOIC brutos dos projetos, calculadas sobre o fluxo de caixa projetado pelo Gestor, baseado nos projetos preliminares, exclusivo para o projeto dentro de seu escopo específico ou estrutura específica. Taxas do fundo não consideradas. Ineficiência de caixa não considerada. Velocidade e frequência de aquisição não consideradas. Diferença entre momentos de entrada em cada projeto não considerada. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJEADA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

3) Detalhes “Diversos Projetos”

Encarteirado | Diversos projetos

Investimento residencial em equity preferencial com incorporadora sólida e 11 projetos

	Econômico e Alto Padrão	Residencial Estratégia
	11 Projetos	70% Percentual do fluxo performed
	Variado Localização	Equity Preferencial Formato
Sólido Tamanho do parceiro		

TIR 26,1% a.a | MOIC 1,4x Retorno Projetado no nível do Projeto

Tese: Investimento em uma operação de equity preferencial que transforma uma dívida de balanço de holding em um equity preferencial com sobregarantia e project finance;

Expectativa de Sucesso: O risco é considerado reduzido, com parte do fluxo atrelada a projetos já consolidados e, em sua maioria, com financiamento à obra quitado. Existe uma expectativa de retorno mais rápido, com menor exposição a riscos de construção, concentrados em poucos projetos.



* Projeções de retorno do material interno de apresentação do time de investimento de Flagship baseado no projeto preliminar em desenvolvimento no terreno. TIR e MOIC brutos dos projetos, calculadas sobre o fluxo de caixa projetado pelo Gestor, baseado nos projetos preliminares, exclusivo para o projeto dentro de seu escopo específico ou estrutura específica. Taxas do fundo não consideradas. Ineficiência de caixa não considerada. Velocidade e frequência de aquisição não consideradas. Diferença entre momentos de entrada em cada projeto não considerada. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJEADA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

4) Detalhes “Vila Nova Conceição”

Pipeline Indicativo | Vila Nova Conceição

Investimento residencial em um dos últimos terrenos ZEU da Vila Nova Conceição

Tese: Altíssimo padrão na Vila Nova Conceição, formato que oferece proteção ao custo de obra, garantia de múltiplo real mínimo e ainda recebimento na fração da receita (prioritário ao lucro);

Expectativa de Sucesso: O valor mínimo de venda busca atender aos requisitos de retorno, com potencial de **upside** devido à valorização da região e à resiliência de produtos de altíssimo padrão em São Paulo.

Vista do 22º andar



* Projeções de retorno do material interno de **underwriting** do time de investimento do Flagship, baseado no projeto preliminar em desenvolvimento no terreno. TIR e MOIC brutos dos projetos, calculados sobre o fluxo de caixa projetado pelo Gestor, baseado nos projetos preliminares, exclusivo para o projeto dentro de seu veículo específico ou estrutura específica. Taxas do fundo não consideradas. Ineficiência de caixa não considerada. Velocidade e frequência de alocação não consideradas. Diferença entre momentos de entrada em cada projeto não considerada. Altíssimo Padrão: imóvel de altíssimo padrão e equivoque com localização privilegiada acabamentos superiores, design exclusivo, tecnologia avançada e comodidades voltadas para um público exigente. Upside: potencial de valorização do ativo. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Altíssimo Padrão	Residencial Estratégia
1.365 m² ZEU (terreno)	20 8,3k m² Un./Área Privativa
Vila Nova Conceição Localização	Permuta com valor mínimo Formato
Médio Tamanho do parceiro	

TIR 22,4% a.a | MOIC 2,36x
Retorno Projetado no nível do Projeto

5) Detalhes “Pinheiros”

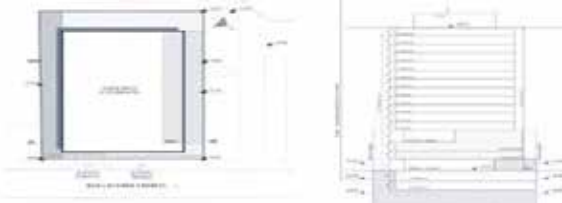
Pipeline Indicativo | Pinheiros

Investimento residencial em parceria com incorporadora sólida (+35 anos / +2,6k unid. entregues)

Tese: Médio/Alto padrão em Pinheiros, formato que oferece proteção ao custo de obra, com valor presente líquido de vendas garantido, incorporadora sólida com histórico no bairro;

Expectativa de Sucesso: O valor mínimo de venda busca atender ao retorno requerido, considerando o histórico de valorização e as entregas de qualidade realizadas pela incorporadora no bairro com potencial de **upside**.

Projeto



* Projeções de retorno do material interno de **underwriting** do time de investimento do Flagship baseado no projeto preliminar em desenvolvimento no terreno. TIR e MOIC brutos dos projetos, calculados sobre o fluxo de caixa projetado pelo Gestor, baseado nos projetos preliminares, exclusivo para o projeto dentro de seu veículo específico ou estrutura específica. Taxas do fundo não consideradas. Ineficiência de caixa não considerada. Velocidade e frequência de alocação não consideradas. Upside: potencial de valorização do ativo. Diferença entre momentos de entrada em cada projeto não considerada. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Médio-Alto Padrão	Residencial Estratégia
1.710 m² ZC Terreno	193 18,2k m² Un./Área Privativa
Pinheiros Localização	Sólido Tamanho do parceiro
Permuta com valor mínimo Formato	

TIR 22,5% a.a | MOIC 2,1x
Retorno Projetado no nível do Projeto

OS ATIVOS DESCRITOS ACIMA REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATA DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA" E "O PIPELINE DE ALOCAÇÃO É MERAMENTE INDICATIVO.

EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DA GESTORA.

OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DO GESTORA.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ALCANCE O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

Expectativas de Chamada de Capital

O RBR Flagship I é um fundo estruturado focado na estratégia de desenvolvimento em busca de ganho de capital imobiliário. Ativos de desenvolvimento e estruturados possuem uma curva típica de capital acumulado, chamada de “Curva J” – padrão de fluxo de capital no qual, inicialmente, há saídas líquidas (investimentos) que resultam em um saldo negativo acumulado. Com o amadurecimento dos investimentos, ocorre um ponto de inflexão, seguido por um crescimento acelerado dos retornos, formando um formato semelhante à letra “J”. Dito isso, o capital dos cotistas será chamado conforme a necessidade dos projetos investidos, respeitando o cronograma de obras. Essas curvas são contrapostas pela entrada de financiamento de terceiros e pelo financiamento com a própria receita gerada pelos projetos no caso dos autoliquidantes – o que traz uma variabilidade adicional para o fluxo. Portanto, qualquer cronograma apresentado é uma expectativa baseada no pipeline indicativo e as chamadas de capital podem ser diferentes.

A expectativa projetada considera um cronograma de chamadas escalonado principalmente nos 3 primeiros anos (período de investimento). Importante notar que valores podem ser chamados após o período de investimento para cobrir necessidade de capital de projetos já investidos, já aprovados em Comitê de Investimentos.

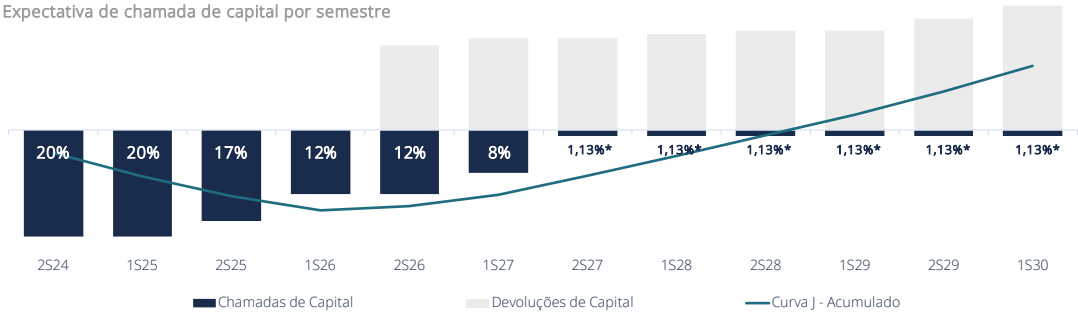
Novos cotistas terão sua entrada ajustada de forma proporcional ao capital chamado até o momento, corrigido *pro rata temporis* pela variação do IPCA acrescida de 6% a.a.



RBR FLAGSHIP I | Expectativa de Chamada de Capital



RBR FLAGSHIP é um fundo de chamada de capital, seguindo a curva J usual de ativos de desenvolvimento/estruturados. Assim, o capital do cotista será chamado conforme necessidade de capital dos projetos investidos seguindo curva de obra, financiamento com terceiros e financiamento com a própria receita. O gráfico abaixo mostra a expectativa de chamada de capital por semestre em percentual de valor comprometido.



Novos cotistas entram equalizando o capital chamado na primeira emissão corrigido *pro rata temporis* pela variação do IPCA acrescida de 6%a.a.

A expectativa de retorno projetada, conforme premissas adotadas no Estudo de Viabilidade elaborado pelo gestor, não representam e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. / Ativos de desenvolvimento (curva J) intrinsecamente apresentam variabilidade de necessidade de capital uma vez que seguem curva de obra, consideram financiamento de terceiros e da própria receita, no caso dos auto-liquidantes. O cronograma apresentado é uma expectativa baseada no pipeline indicativo e as chamadas de capital podem ser significativamente diferentes. Os valores chamados (marcado com *) após o período de investimento representam um buffer natural de chamada para projetos já aprovados em Comitê de Investimentos durante o período de investimentos. As informações contidas neste slide tratam-se do objetivo do Gestor. Não há garantia de que as chamadas de capital serão realizadas conforme percentual exemplificado, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas que permitam o Gestor realizar chamadas de capital até o percentual pretendido, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo.

Estudo de Mercado:

Visão Geral de Mercado:

O cenário macroeconômico brasileiro tem enfrentado uma piora nos últimos meses e aponta para um ano subsequente com desafios. Essa piora foi alavancada por dois principais fatores: aumento da percepção de incertezas fiscais no país gerado pelo anúncio de um pacote de gastos e a resposta de aumento de juros da política monetária às pressões inflacionárias.

Política Fiscal e Incertezas: O anúncio do pacote de gastos pelo governo em novembro de 2024 aumentou a percepção de incertezas em relação à política fiscal do país. Entre as medidas, destaca-se o aumento da faixa de isenção do Imposto de Renda e projeções de cortes de gastos que visam economias de R\$ 72 bilhões em dois anos e R\$ 327 bilhões até 2030. No entanto, estimativas de mercado são mais conservadoras; por exemplo, o BTG Pactual projeta economias de R\$ 46 bilhões e R\$ 242 bilhões para os mesmos períodos.

Política Monetária e Inflação: Em resposta às pressões inflacionárias, o Banco Central elevou a taxa Selic para 12,25% ao ano em dezembro de 2024, intensificando os esforços para conter a inflação, que permanece acima da meta estabelecida. Essa elevação visa controlar a demanda agregada e ancorar as expectativas inflacionárias. Isso deve levar a taxa básica de juros para pelo menos 14,25% neste ciclo de aperto monetário, com o mercado precificando uma taxa terminal acima de 16% ao ano.

Projeções Econômicas: As projeções para o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) em 2024 foram revisadas para 3,3%, refletindo uma economia que, apesar dos obstáculos, demonstra resiliência. Entretanto, a combinação de juros elevados e tensão fiscal sugere um ambiente de crescimento moderado para 2025, com estimativas de expansão em torno de 2,5%.

Mercado Imobiliário: O mercado imobiliário com atenção ao setor residencial também sofre com a alta de juros, porém, de forma um pouco amortecida devido a estabilidade de demanda por habitação, impulsionada por fatores demográficos e pelo déficit habitacional persistente e devido ao subsídio de crédito. Existirá um aumento do custo de financiamento, porém menos acentuado que outros setores, visto a disponibilidade SFH e de crédito associativo, suportados pela poupança e pelo FGTS.

Posicionamento do Fundo Flagship: O RBR Flagship I tem como conceito ser um consolidador de estratégias, estruturas de capital e, acima disso, um consolidador de mais de 10 (dez) anos de história,

que passa por pelo menos 4 ciclos monetários. Sendo assim, a Gestora entende o Fundo como atemporal, capaz de identificar e aproveitar oportunidades de entrada no mercado imobiliário em diferentes fases do ciclo econômico. A expertise da RBR em navegar por contextos econômicos desafiadores permite ao fundo ajustar suas alocações de forma estratégica, equilibrando risco e retorno para maximizar os resultados para os investidores. Os momentos de dificuldade econômica podem apresentar oportunidades de entrada descontadas e, principalmente, apresentam oportunidades para aqueles que possuem dinheiro para alocação.

Mercado de FIIs:

O mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no Brasil tem registrado crescimento significativo em termos de liquidez e patrimônio líquido nos últimos anos.

- **Patrimônio Líquido (PL):** O patrimônio líquido dos FIIs atingiu em novembro de 2024 + R\$ 221 bilhões, representando um aumento de R\$ 32 bilhões (17,5%) em relação aos R\$ 188 bilhões registrados em agosto de 2022.
- **Número de Investidores:** O número de investidores em FIIs cresceu substancialmente, alcançando 2,584 milhões em janeiro de 2024, com a entrada de 81 mil novos investidores apenas nesse mês.

Esse crescimento reflete a atratividade dos FIIs como instrumentos de investimento, oferecendo acesso ao mercado imobiliário com maior liquidez e diversificação, além de rendimentos periódicos (no caso dos FIIs de renda).

Os principais benefícios de um FII na visão da Gestora são:

- Isenção Fiscal:** Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído para pessoas físicas, desde que o Fundo cumpra os seguintes requisitos: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou ainda suas respectivas cotas não o atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) os cotistas entendidos como “pessoas físicas ligadas”, conforme definido na forma da legislação aplicável, sejam, em conjunto, titulares de cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- Diversificação e exposição a um mercado de capital intensivo**– É possível ter acesso com a uma diversidade de projetos imobiliários a partir de um valor de investimento consideravelmente menor do que o valor total de investimento de cada projeto;
- Menor Risco** - Redução do risco dado a diversificação, liquidez, gestão especialista;
- Proteção Contra Passivos:** Os cotistas de um FII têm responsabilidade limitada ao valor investido nas cotas. Ou seja, o investidor não responde por eventuais dívidas ou obrigações do fundo com seu patrimônio pessoal e, caso o fundo tenha problemas financeiros ou litígios, os cotistas não podem ser responsabilizados além do valor de suas cotas. Essa característica elimina o risco de passivos associados à propriedade direta de imóveis, e à execução direta de obras.

Mercado Imobiliário Residencial:

O setor residencial é uma das especialidades da RBR, como foi mostrado ao longo desse Estudo de Viabilidade. Além disso, pelas características intrínsecas da estrutura legal em torno desse setor no Brasil e da demanda habitacional no país, esse setor se destaca pela resiliência e relevância estratégica.

Uma das dificuldades do setor quando no contexto de fundos imobiliários é a dificuldade de alocação de grandes quantidades de capital e a velocidade de *deploy* (Curva J). A experiência da RBR e de seus profissionais nesse mercado – o que criou um grande *networking* – se mostra capaz de fazer as alocações. As estruturas de capital diferenciadas do Flagship auxiliam no equilíbrio desse *deploy*.

O que é o Setor Imobiliário Residencial no Brasil e em São Paulo

O mercado residencial no Brasil é expressivo e reflete uma demanda robusta, com um déficit habitacional de 5,96 milhões de unidades. Em 2023, o setor movimentou um VGV de R\$ 173 bilhões e registrou a venda de 323 mil unidades, consolidando-se como um dos pilares da economia.

São Paulo, representando 21% do déficit habitacional nacional, destaca-se como a região mais relevante, com R\$ 68 bilhões em VGV, 110 mil unidades ofertadas e 131 mil unidades vendidas em 2023. Esses números evidenciam a força do mercado paulista, responsável por 40% do VGV nacional.

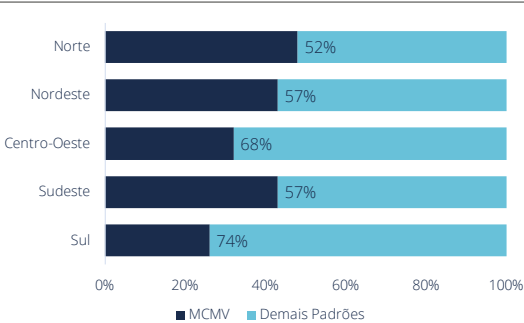


Segmentação de Demanda por Padrão: O segmento econômico, impulsionado pelo programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), responde por cerca de 50% dos lançamentos em São Paulo, com um aumento gradual desde sua implementação em 2009.

Mercado | Desenvolvimento Residencial

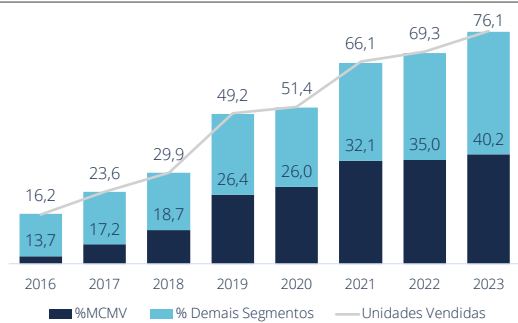
• O que é o setor residencial no Brasil e em São Paulo

Participação do Programa MCMV no total de unidades comercializadas no 4T23



Participação relevante do segmento econômico em todos os estados, não necessariamente seguindo as faixas de renda dos mesmos.

Participação do Programa MCMV nas unidades comercializadas da cidade de São Paulo



Crescimento da participação do Programa MCMV, perto de uma estabilidade em torno de 50%. Variação relativamente baixa em relação ao momento da política monetária.

Fonte: Anuário do Mercado Imobiliário 2023, SecoviSP (acessado em 18 de junho de 2024) (<https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2024/03/anuariosecovisp-2023.pdf>)

Segmentação de Demanda por Dormitório: A Velocidade de Venda sobre Oferta (VSO) em São Paulo apresenta uma tendência ascendente desde junho-22, com a média móvel de 6 meses atingindo níveis pré-pandemia (2019).

Os imóveis de 1 e 2 dormitórios continuam sendo os mais líquidos do mercado, com VSO de 17,2% e 14,1%, respectivamente, em junho de 2024. Em comparação, apartamentos com 3 ou mais dormitórios apresentam menor liquidez, com VSO entre 6% e 7%. Essa dinâmica também se reflete no tamanho das unidades: apartamentos de até 45 m² lideram a liquidez com VSO acima de 16%, enquanto unidades maiores, entre 86 m² e 180 m², têm liquidez reduzida, com VSO entre 5% e 9%.

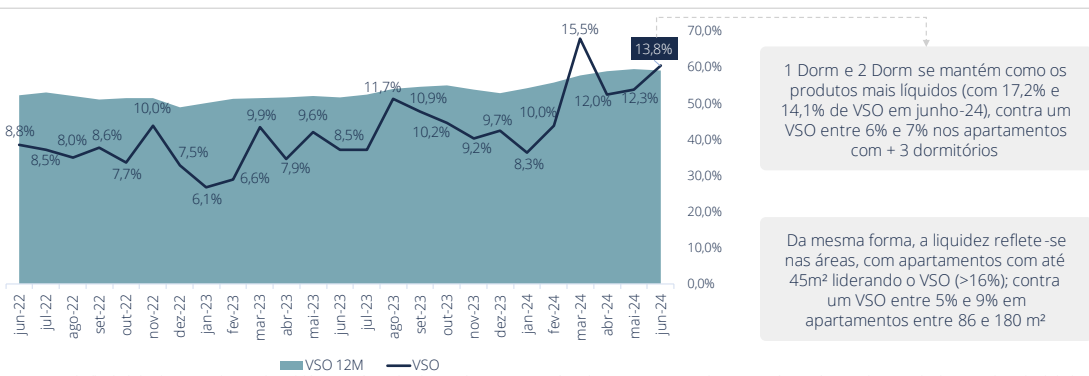
Esses dados evidenciam a forte preferência do mercado de São Paulo por imóveis compactos, que se alinham às demandas de habitação urbana e ao perfil econômico dos compradores.

Mercado | Desenvolvimento Residencial

Como está o setor residencial em São Paulo em 2024 (VSO)

VSO da cidade de São Paulo está em uma tendência ascendente com a média móvel de 6 meses.

VSO acumulado de 12 meses mostra com mais clareza a ascendência, sofrendo menor efeito da sazonalidade



Fonte: Planilha de dados da Pesquisa de Mercado Imobiliário Secovi fornecida pela seção de Economia e Estatística do Secovi e m 23 agosto de 2024. VSO: é uma métrica amplamente utilizada para medir a velocidade de comercialização de unidades imobiliárias. Link: <https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2024/07/202406pmi.pdf>

VGv Total e Segmentação por Dormitório: O Valor de Venda (VGv) no mercado residencial de São Paulo, corrigido pelo INCC de junho de 2024, totalizou R\$ 91 bilhões nos últimos dois anos, enquanto o Valor Lançado no mesmo período foi de R\$ 96 bilhões. Considerando os últimos 12 meses, o mercado apresentou um VGv de R\$ 49 bilhões em vendas, contra R\$ 48 bilhões em lançamentos, evidenciando um equilíbrio saudável no mercado, com tendência de absorção líquida positiva.

Os imóveis de 1 e 2 dormitórios continuam a liderar as vendas, representando 63% do total. Além disso, destaca-se o aumento do percentual de unidades de 4 ou mais dormitórios lançados

recentemente, que voltaram a representar cerca de 20% dos lançamentos, demonstrando a diversificação do mercado para atender diferentes perfis de demanda.

Como está o setor residencial em São Paulo em 2024 (valor geral)

Valor de Venda (corrigido pelo INCC de junho-24) nos últimos 2 anos em São Paulo somou 91 bi, contra um Valor Lançado (corrigido na mesma base) de 96 bi. Considerando os últimos 12 meses, tem-se 49 bi de vendas contra 48 bi de lançamentos, evidenciando um equilíbrio no mercado, com uma tendência absorção líquida positiva.



Fonte: Planilha de dados da Pesquisa de Mercado Imobiliário Social, fornecida pela seção de Economia e Estatística da Sepac em 22 agosto de 2024. Link: <https://repositorio.brasgov.com.br/uploads/2024/05/brasil-social-2023.pdf>

Desenvolvimento Residencial como Classe de Ativos

O desenvolvimento residencial configura uma classe de ativos atrativa tanto por sua demanda intrínseca quanto pelo formato legal existente no Brasil e pelas linhas de crédito disponibilizadas para essa classe.

Demanda e Caráter Auto Liquidante: O setor residencial apresenta menor volatilidade no longo prazo em comparação a outros segmentos imobiliários, pelas características de sua demanda: habitação, ligada ao déficit habitacional do país. Sua base diversificada de clientes, devido ao número de matrículas vendidas por terreno, reduz o impacto do efeito “binário” presente em outras classes de ativos e evidencia o caráter auto liquidante da classe de ativos.

Em São Paulo, a Velocidade de Venda sobre Oferta (VSO) mantém uma média de 11%, com estabilidade geral, mesmo diante de variações na política monetária. Além disso, a proporção de unidades lançadas por segmento, especialmente no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), sustenta um volume consistente de lançamentos, demonstrando resiliência mesmo em períodos de aperto monetário.

Desenvolvimento Residencial como classe de ativos: Por que investir?

Na visão da Gestora, trata-se de uma classe com menor volatilidade em comparação com outros segmentos imobiliários: demanda mais estável e contínua. Há variação de preço, mas com uma demanda existente em algum formato (diferentemente classes de reciclagem).

Base diversificada de clientes – devido ao número de matrículas vendidas no mesmo terreno – **difere-se** de outras classes de ativos que possuem a base de compra e venda mais concentrada e por isso sofrem o efeito “binário” de mercado



(1) Fonte: Anuário do Mercado Imobiliário 2023, Seção SF, página 54 (acessado em 18 de junho de 2024); (2) Fonte: Anuário do Mercado Imobiliário 2023, Seção SF, página 57 (acessado em 18 de junho de 2024); Link: <https://www.fipecc.com.br/wp-content/uploads/2024/03/AnuarioMercadoImobiliario-2023.pdf>

Formato Legal e Fluxo de Capital Característico: O Brasil possui uma estrutura legal construída em torno do desenvolvimento residencial que favorece o setor diminuindo a intensidade de capital necessária. Essa estrutura permite a venda de unidades durante a obra - com o registro de incorporação garantindo maior segurança ao comprador e reforçando a confiança na entrega da obra - o que viabiliza o financiamento do projeto com a própria receita, o que reduz a necessidade de capital próprio.

Em um projeto padrão, cerca de 41% do custo total é coberto pela receita de vendas e 34% pelo financiamento à obra, resultando em menor necessidade de *equity*.

A curva de investimento assume o formato de “Curva J” – a entrada do financiamento a obra e das receitas de venda diminuem em ~74% o capital necessário e, em cenários positivos, aumentam a TIR do projeto.



Linhas de Crédito: Essa classe de ativos possui linhas de crédito subsidiadas pela origem do *funding* (SBPE) e linhas que tem o benefício direto da isenção para o investidor final (CRIs).

A linha de crédito para desenvolvimento residencial com subsídio direto do governo nos spreads (SBPE) uma das modalidades de crédito mais baratas do país. Atualmente, o spread entre a taxa média de financiamento residencial e a meta Selic é de aproximadamente 3,5%, reforçando a competitividade desse tipo de crédito (mesmo em um cenário de juros alto).

Mercado | Desenvolvimento Residencial

Desenvolvimento Residencial como classe de ativos: Por que investir?

Na visão da Gestora, o crédito para desenvolvimento residencial é uma das modalidades de crédito mais baratas do país, visto que é subsidiado pelo governo. Independente do governo vigente, o desenvolvimento de unidades residenciais é um foco, o que permite que o gestor consiga surfar nas diferentes faixas de renda de acordo com o cenário.



Fonte: 1. Banco do Brasil (B3) Monthly Blueprints - Annotated B3 Homebuilding Database for Apr. 2024; 14 de maio de 2024, página 14; Link Meta Selic: <https://www.bcb.gov.br/indicadores/historico/taxas/juros>

O desenvolvimento imobiliário residencial no Brasil se beneficia não apenas do crédito subsidiado pelo SBPE (governo), mas também do crescimento da oferta de crédito do mercado de capitais, que utiliza benefícios fiscais e a garantia real dos ativos imobiliários para atrair investidores.

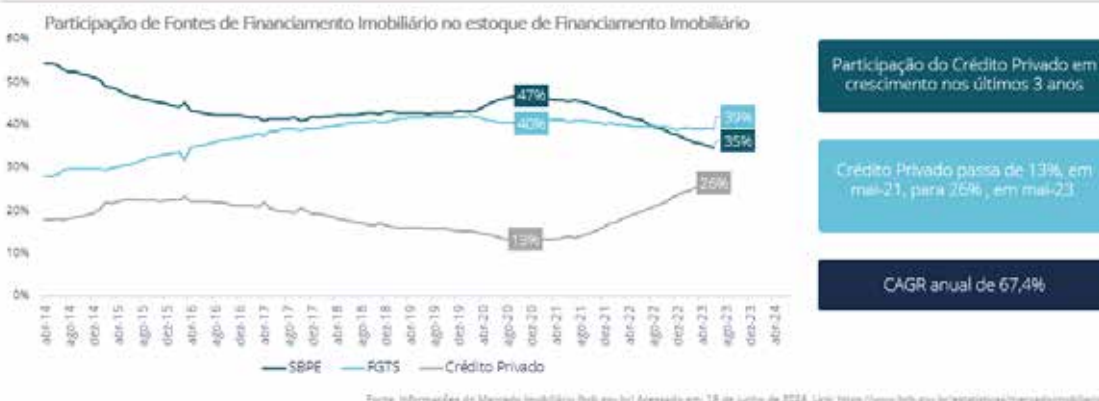
Nos últimos 3 anos, a participação do crédito privado no estoque de financiamento imobiliário aumentou de 13% para 26%, com um CAGR anual de 67,4%.

Esse crescimento reflete a diversificação das fontes de financiamento, complementando os tradicionais recursos do FGTS e SBPE, que ainda respondem por 39% e 35%, respectivamente, do total do financiamento imobiliário em 2023.

Mercado | Desenvolvimento Residencial

Desenvolvimento Residencial como classe de ativos: Por que investir?

Na visão da Gestora, além de ter acesso ao crédito subsidiado do SBPE (governo), o desenvolvimento imobiliário residencial também se beneficia da oferta de crédito cada vez mais maior do mercado de capitais, que, por sua vez, utiliza-se dos benefícios fiscais dos rendimentos imobiliários e da característica de garantia real dos ativos imobiliários.



Mercado Imobiliário Logístico:

Outro setor de atenção no desenvolvimento imobiliário é o setor logístico. Esse setor tem uma sensibilidade maior de retorno ao prazo de venda visto que envolve ativos de reciclagem.

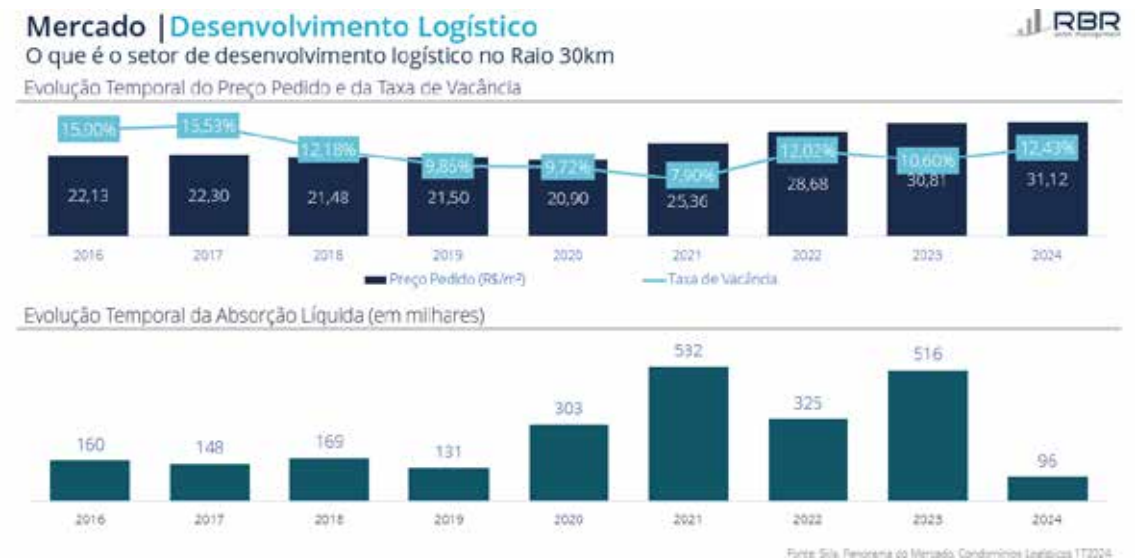
Dito isso, a segurança desses ativos está ligada ao valor adquirido com as locações potenciais. O Raio 30km de São Paulo (região foco do RBR Flagship I neste primeiro momento) apresentou, de 2019 a 2024, 44,7% de aumento de preço pedido por ABL (área bruta locável), representando 4,5% de ganho real (acima da inflação do período).

Uma das maiores vantagens dessa classe de ativos está na capacidade de *deploy* de grandes quantidades de capital e uma exposição direta ao crescimento do e-commerce nas grandes cidades brasileiras.

Com uma Área Bruta Locável (ABL) total de 12 milhões de m² no estado de São Paulo, a taxa de vacância média é de 12,1%, enquanto o preço pedido alcança R\$ 26/m².



As regiões mais próximas à capital (“Raio 30km”) apresentam maior concentração de galpões logísticos de alto padrão (A+ e A), com preços chegando a R\$ 31/m² e representando quase 37% da ABL total do estado. Essa região tem apresentado um crescimento da quantidade de ABL disponível, ao mesmo tempo em que tem demonstrado crescimento na absorção líquida.



Mercado Imobiliário Corporativo:

Diferentemente do setor residencial (auto liquidante) e de forma similar ao setor logístico, o desenvolvimento corporativo conta com ativos de reciclagem ligados à renda e por isso mais suscetíveis ao momento de mercado (curva de juros).

O momento atual de política monetária faz com que ativos desse setor somente sejam considerados quando representam oportunidades muito específicas em regiões com baixa vacância e resiliência comprovada, como a Faria Lima e a Nova Faria Lima, que apresentam dinâmicas mais favoráveis em termos de demanda e preço.

O setor de lajes corporativas no Brasil apresenta um estoque total de 24,6 milhões de m², com destaque para São Paulo, que concentra 12 milhões de m², representando quase 50% do mercado nacional. Esse volume é distribuído por 1.633 edifícios, com uma taxa de vacância média de 18,9%, reflexo de um mercado em recuperação pós-pandemia.

São Paulo tem liderado a recuperação do setor, com 11 semestres consecutivos de absorção líquida positiva, impulsionada por regiões consolidadas e com demanda. O mercado paulista, especialmente no eixo Faria Lima e Nova Faria Lima, apresenta uma dinâmica diferenciada, sustentando preços e vacâncias competitivas, mesmo em cenários econômicos desafiadores.



A capital paulista reúne as principais regiões de lajes corporativas, com destaque para:

- Faria Lima: Taxa de vacância de apenas 5,5% e preço pedido médio de R\$ 97/m², refletindo alta resiliência e elevada demanda por espaços de alto padrão.
- Nova Faria Lima: Taxa de vacância de 6,8% e preço pedido de R\$ 204/m², consolidando-se como uma extensão natural da Faria Lima.
- Pinheiros e Vila Olímpia: Apresentam vacâncias moderadas (12,9% e 13,5%, respectivamente), com preços que variam entre R\$ 104/m² e R\$ 146/m², evidenciando atratividade em ciclos de recuperação.

Mercado | Desenvolvimento Corporativo
O que é o setor de desenvolvimento corporativo em São Paulo Capital



Taxa de Vacância e Preço Pedido



Fonte: [Fipe, Programa de Imóveis, Condomínios Logísticos 1º Trimestre 2024](https://www.fipe.com.br/indicadores/condominios-logisticos). Link: <https://www.fipe.com.br/indicadores/condominios-logisticos-1o-trimestre-2024>

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo - SP, 27 de janeiro de 2025.

RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestora

Desenvolvido por:
Guilherme Bueno Netto
Assessor por: RUILOPHE KOENIGSBERGER BUENO NETTO 111816488
CPF: 030408012
Pessoa Física
Endereço: Rua Augusta, 1715-1000 05508-000
D: RUILOPHE KOENIGSBERGER BUENO NETTO
C: BR
Endereço: AC Orlado RBR 05

Nome: Guilherme Bueno Netto
Cargo: Diretor

Desenvolvido por:
RICARDO MAHLMANN DE SA JESUS
Assessor por: RICARDO MAHLMANN DE SA JESUS 108130702
CPF: 030408012
Pessoa Física
Endereço: Rua Augusta, 1715-1000 05508-000
D: RICARDO MAHLMANN DE SA JESUS
C: BR
Endereço: AC Orlado RBR 05

Nome: Ricardo Mahlmann
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

INFORME ANUAL DA CLASSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	RBR FLAGSHIP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	57.682.963/0001-30
Data de Funcionamento:	18/11/2024	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:		Quantidade de cotas emitidas:	420.980,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11)3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RBR PRIVATE EQUITY GESTAO DE RECURSOS LTDA	40.147.051/0001-65	AV PRES JUSCELINO KUBITSCHKE, 1400, 12 AND CONJ 122 SL 01 - VILA NOVA CONCEICA, SAO PAULO - SP - 04543-000	(11) 40839144
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.3	Auditor Independente: -	0.-/-	-	-
1.4	Formador de Mercado:	.-/-		
1.5	Distribuidor de cotas:	.-/-		
1.6	Consultor Especializado:	.-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	.-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:	CNPJ	Endereço	Telefone
	SOUZA CESCON AVEDISSIAN BARRIEU E	02.520.543/0001-65	AV BRIG FARIA LIMA, 949, AND 10 - PINHEIROS, SAO PAULO - SP - 05426-100	(11) 976263091
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	BANDEIRA BARCO PARTICIPAÇÕES LTDA	Lucro na Venda	40.000.000,00	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			

4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Não possui informação apresentada.			
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com . Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na			

base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente é apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat" ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de (i) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses contados da primeira integralização de Cotas e de (ii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira integralização de Cotas, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
253.473,68	0,61%	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	Idade:	41 anos
Profissão:	Administrador	CPF:	016.697.087-56
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	31/01/2023

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner (Manager Director Partner), Head de Fund Services.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	43,00	220.980,00	52,49%	46,62%	5,87%
Acima de 5% até 10%	1,00	40.000,00	9,50%	9,50%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	2,00	160.000,00	38,01%	0,00%	38,01%

	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
Não possui informação apresentada.						
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



PROSPECTO DEFINITIVO

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

("Fundo")

ADMINISTRADORA



**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

("Administradora")

GESTORA



RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS