

RBR Flagship I

57.682.963/0001-30

Relatório Anual

Abril 2026

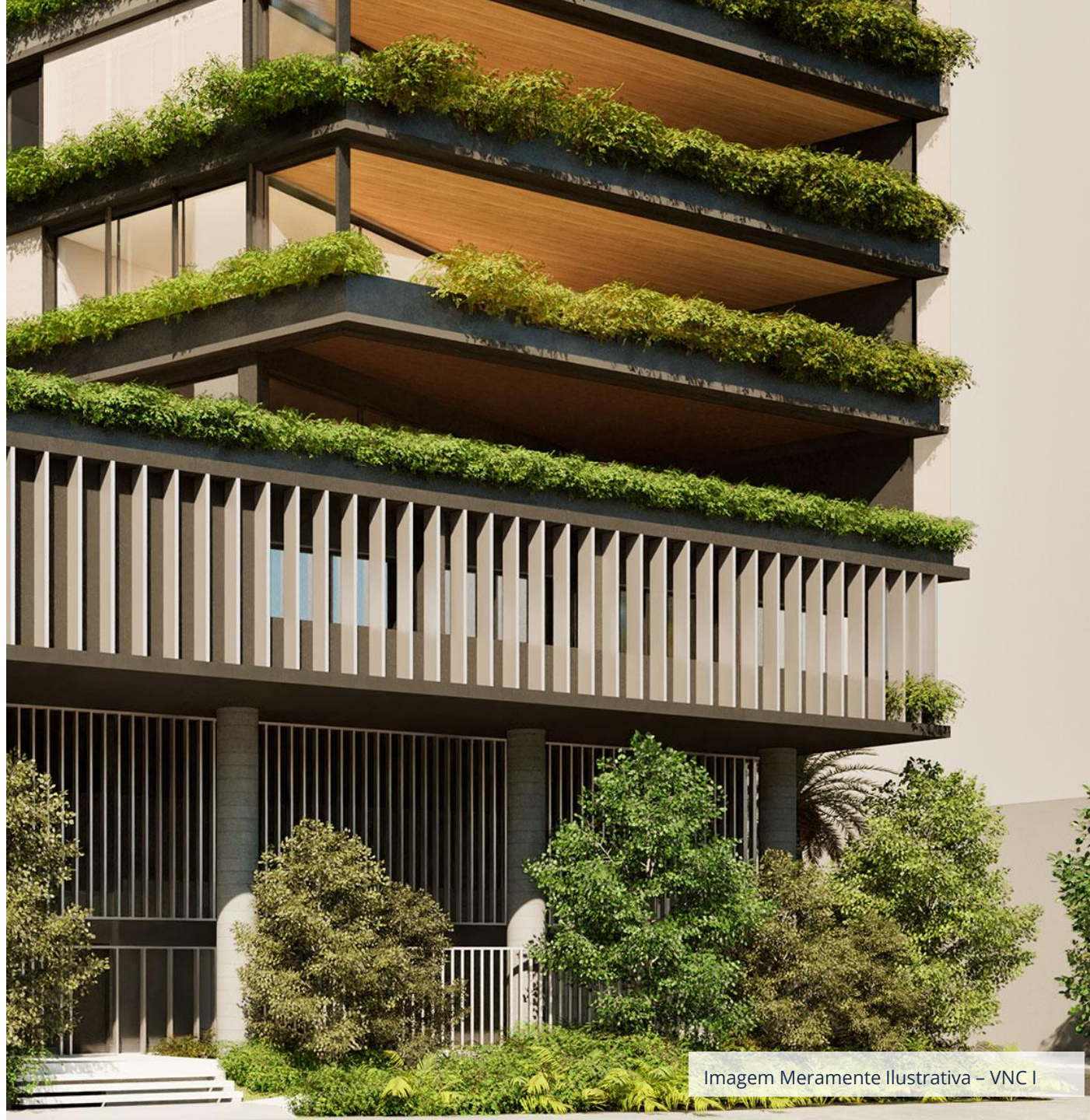


Imagem Meramente Ilustrativa - VNC I

RBR Flagship I | Visão Geral do Fundo

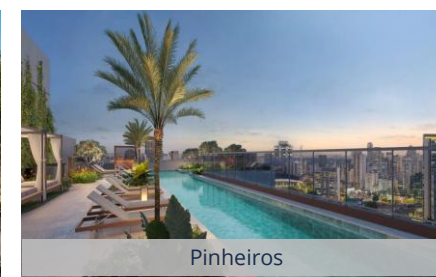
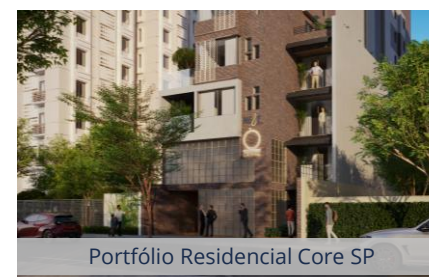
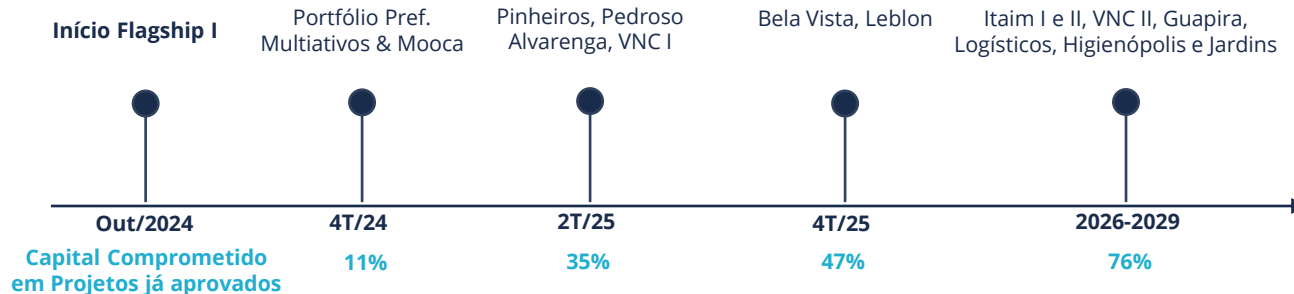
Fundo consolidador da expertise da RBR Asset no mercado imobiliário e que busca maximizar o retorno esperado ao surfar as diferentes fases do ciclo imobiliário. Foco em otimização das estruturas de capital e relação risco x retorno

Overview: Flagship I

NOME DO FUNDO	RBR FLAGSHIP I (SHIP11)
CNPJ DO FUNDO	57.682.963/0001-30
CAPITAL COMPROMETIDO	R\$ 303.466.700
GESTÃO	RBR Asset
ADMINISTRAÇÃO	BTG Pactual
PRAZO	3 anos de investimento + 3 anos de desinvestimento (+2 prorrogáveis)
PERFIL DO INVESTIDOR	Qualificado & Profissional
TAXA DE GESTÃO¹	Classe A: 1,5% a.a.; Classe B: 1,75% a.a.; Classe C: 2,0% a.a.
TAXA DE PERFORMANCE	20% sobre o que exceder IPCA+6% a.a.

Updates Gerais do Fundo:

- Fundo com início em Outubro de 2024, com mais de **55% do capital já chamado e 76% do capital comprometido** em projetos aprovados em comitê;
- **Estruturas de capital que protegem o investimento**, com menor exposição às condições adversas de mercado (Equity Preferencial, CRI Permuta/Terreno)
- 87% do portfólio em projetos residenciais. Destes, **57% em altíssimo padrão (SP e RJ)**
- Projetos em Destaque: Vila Nova Conceição, Pinheiros e Portfólio Residencial Core em São Paulo;

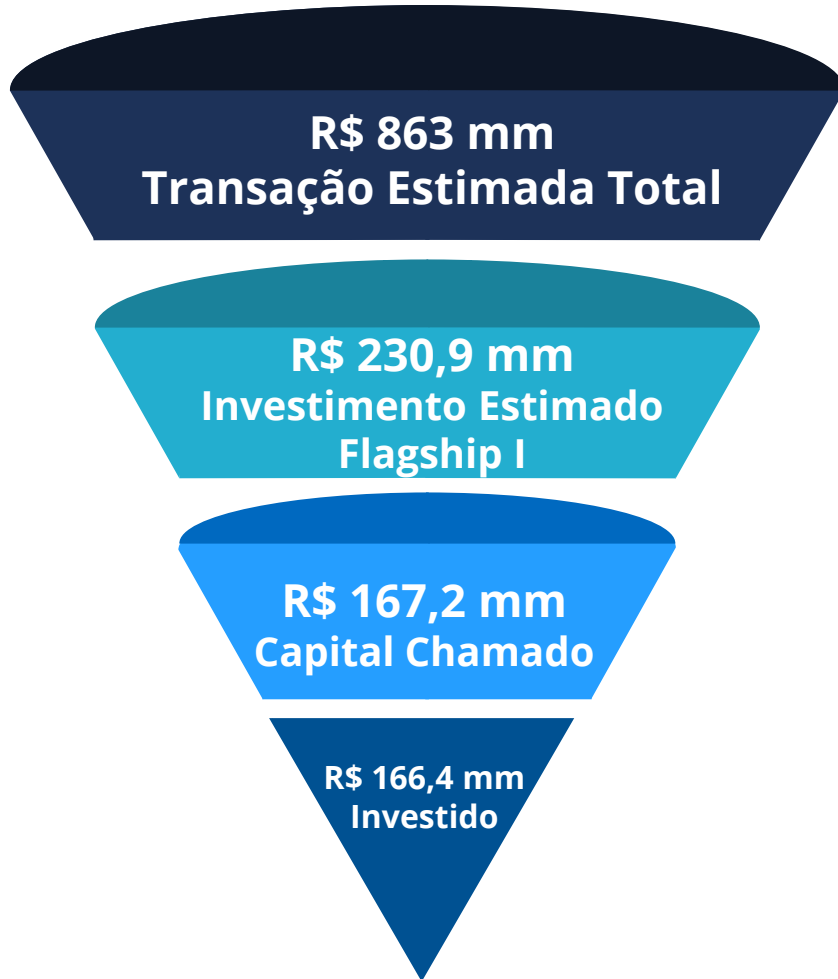


(1) Aplicado (i) durante o Período de Investimento, sobre o Valor dos Investimentos Aprovados; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe. Os múltiplos tickers de cada chamada que estão nas contas das pessoas irão ser convertidos em SHIP11 ao final do lock up, quando começarmos a devolver o capital.

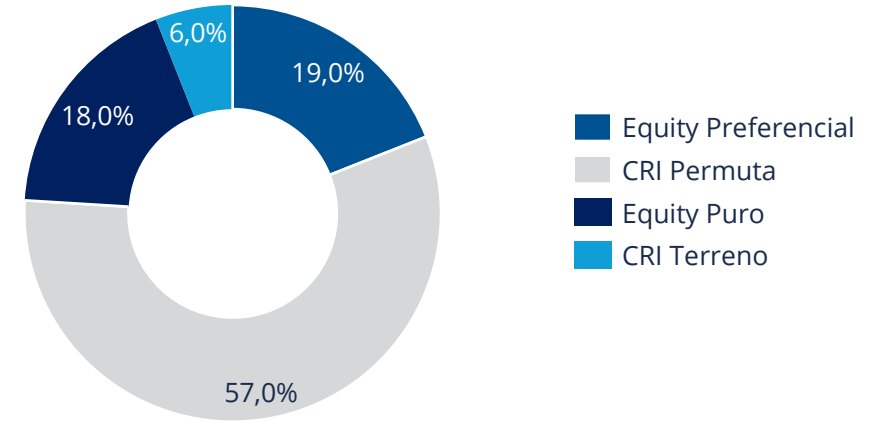
RBR Flagship I | Visão Geral de Alocação

Em apenas 17 meses, o Flagship I já apresenta capital comprometido de 76%, com foco em projetos residenciais e logísticos em São Paulo, originados e estruturados pelo time da RBR

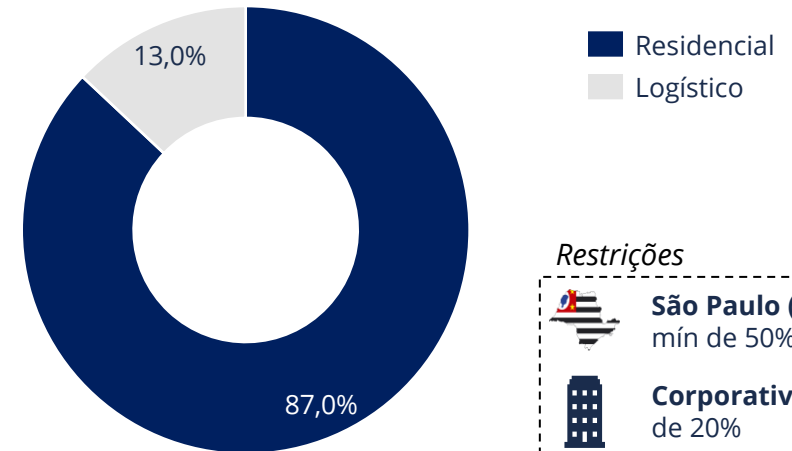
76% do capital comprometido de R\$303 mm
R\$863 mm originados · 15 projetos · 93% em SP





Por Estratégia
(% Investimento Estimado Flagship I)



Por Segmento
(% Investimento Estimado Flagship I)



- Restrições**
-  **São Paulo (estado)** - mín de 50%
 -  **Corporativos** - máx de 20%

RBR Flagship I | Alocação Atual

Atualmente, o Flagship I possui 15 projetos: 10 investidos (5 com lançamento e vendas em andamento), 4 aprovados e 1 em pipeline – já aprovado

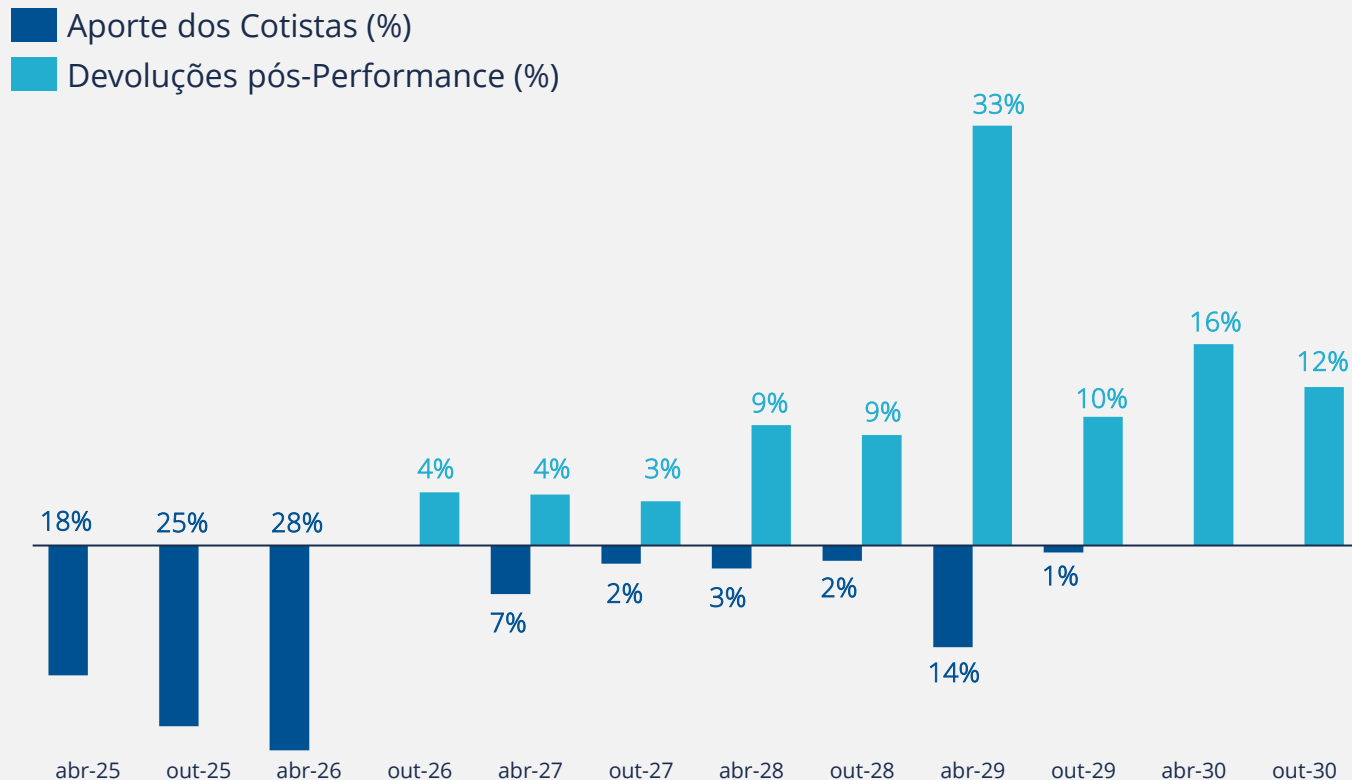
Deal	Status	Estrutura de Capital	Investimento Estimado (R\$ mm)	Capital Aportado (R\$ mm)	Data de Alocação	% do Capital Comprometido	TIR Estimada (%a.a.)	MOIC Estimado (x)
Vila Nova Conceição I	Investido	CRI Permuta	49,2	47,3	maio-25	16%	36,6%	2,0x
Pinheiros	Investido	CRI Permuta	21,7	18,1	junho-25	7%	23,8%	1,9x
Portfólio Preferencial Multiativos	Investido	Equity Preferencial	29,9	29,9	dezembro-24	10%	23,1%	1,5x
Mooca	Investido	Equity Puro	4,7	4,3	dezembro-24	2%	-7,1%	0,8x
Portfólio Residencial Core SP: Pedroso	Investido		1,8	1,8	fevereiro-25	1%	269,9%	3,0x
Jardins	Aprovado	Equity Preferencial	5,3	-	maio-26	2%	40,2%	1,9x
Higienópolis	Pipeline		6,0	-	novembro-26	2%	64,6%	1,9x
Itaim Bibi I	Investido	CRI Permuta	12,4	12,1	janeiro-26	4%	24,7%	2,3x
Itaim Bibi II	Investido	CRI Permuta	11,7	11,3	janeiro-26	4%	24,2%	2,3x
Bela Vista	Investido	CRI Permuta	20,4	14,1	dezembro-25	7%	26,0%	2,6x
Leblon	Investido	CRI Permuta	16,5	15,8	outubro-25	5%	26,8%	1,7x
Vila Nova Conceição II	Investido	CRI Terreno	15,0	12,0	março-26	5%	23,2%	2,4x
Guapira	Aprovado	Equity Puro	6,9	-	junho-26	2%	39,4%	2,3x
Logístico Guarulhos	Aprovado	Equity Puro	16,7	-	abril-26	6%	35,3%	1,8x
Logístico Tamboré	Aprovado	Equity Puro	12,6	-	abril-26	4%	32,7%	1,4x
Total (Nível Fundo pós Taxas)			230,9	166,4		76%	22,2%¹	1,8x¹

(1) O retorno do fundo apresentado é consolidado em séries e líquido de taxas e performance para o investidor, já considerando ineficiências de caixa. AS PROJEÇÕES ACIMA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADO FUTURO. OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DOS GESTORES

RBR Flagship I | Retornos & Projeção de Distribuição

Projetamos uma TIR líquida pós-performance para o investidor de 22,2% a.a. e MOIC de 1,8x em um período total de até 7 anos, com expectativa de início nas distribuições para outubro de 2026

FLUXO DE CAIXA SEMESTRAL ESTIMADO DO FLAGSHIP I



Retorno Líquido para os Cotistas¹

(TIR | MOIC)

22,2% a.a. | 1,8x

E ISENTO DE IMPOSTOS

O retorno líquido individualizado será divulgado mediante finalização das chamadas de capital considerando os aportes, classes e ofertas subscritas por cada cotista.

CDI + 8,6% a.a. ou IPCA + 17,8% a.a.

Equivale a 24,8% a.a. em fundos sem isenção⁽²⁾

(1) O retorno do fundo apresentado é consolidado em séries e líquido de taxas e performance para o investidor, já considerando ineficiências de caixa. (2) TIR Sintética de retorno equivalente de um fundo não isento, considerando 15% de impostos no ganho de capital. AS PROJEÇÕES ACIMA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADO FUTURO. OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DOS GESTORES.

RBR Flagship I | Overview Projetos em Destaque

Os projetos em destaque representam 56% do investimento total estimado e estão em diferentes estágios de investimento

Vila Nova Conceição I

CRI PERMUTA - ALTO PADRÃO

Vila Nova Conceição, SP
Data Deployment: 2T/25

Investimento Estimado (R\$)

R\$ 49,2 mm

TIR Projeto

36,6% a.a.

MOIC

2,0x

% Vendido

58%

Entrega

3T28

Pinheiros

CRI PERMUTA - MÉDIO PADRÃO

Pinheiros, SP
Data Deployment: 2T/25

Investimento Estimado (R\$)

R\$ 21,7 mm

TIR Projeto

23,8% a.a.

MOIC

1,9x

% Vendido

27%

Entrega

3T28

Portfólio Pref. Multiativos

EQUITY PREF - BAIXO, MÉDIO. ALTO

11 SPEs · São Paulo
Data Deployment: 4T/24

Investimento Estimado (R\$)

R\$ 29,9 mm

TIR Projeto

23,1% a.a.

MOIC

1,5x

% Vendido

86%

Entrega

90% ENTREGUE

Portfólio Residencial Core SP

EQUITY PURO - ALTO PADRÃO

Jardins, Itaim, Higienópolis, SP
Data Deployment: 2T25/1T26

Investimento Estimado (R\$)

R\$ 13,1 mm

TIR Projeto

100,6%

MOIC

2,0x

% Vendido

**Itaim: 95%;
Higienópolis: 47%**

Entrega

4T27 /3T28

Vila Nova Conceição II

CRI TERRENO - ALTO PADRÃO

Vila Nova Conceição, SP
Data Deployment: 1T/26

Investimento Estimado (R\$)

R\$ 15,0 mm

TIR Projeto

23,2%

MOIC

2,4x

% Vendido

Pré-Lançamento

Entrega

1T29

RBR Flagship I | Projetos em Destaque

Investimento em projeto icônico na Vila Nova Conceição, com vendas e fluxo de recebíveis acima do esperado em comitê

Vila Nova Conceição I

CRI PERMUTA - ALTO PADRÃO

Vila Nova Conceição, SP

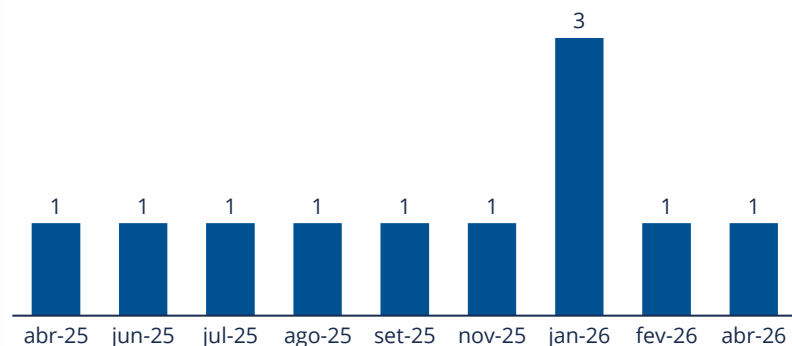
Investimento Estimado (R\$)

R\$ 49,2 mm

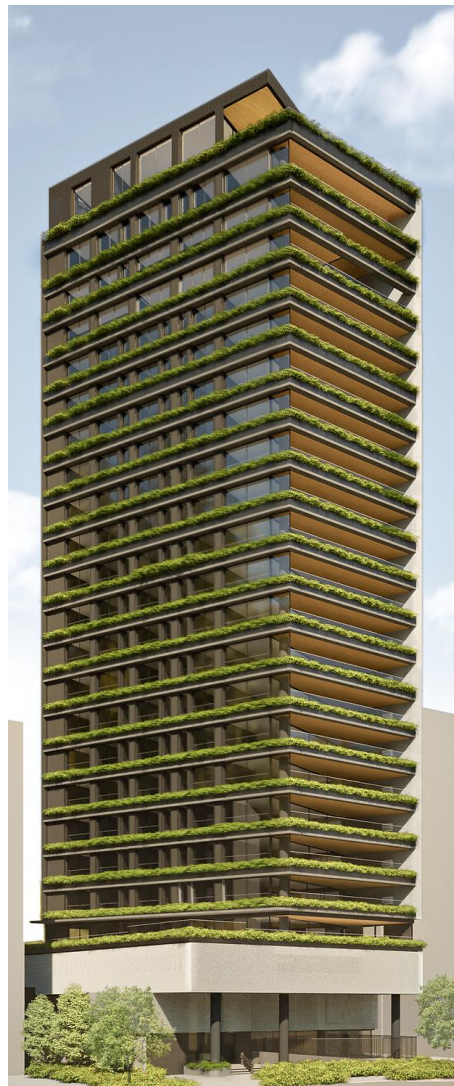
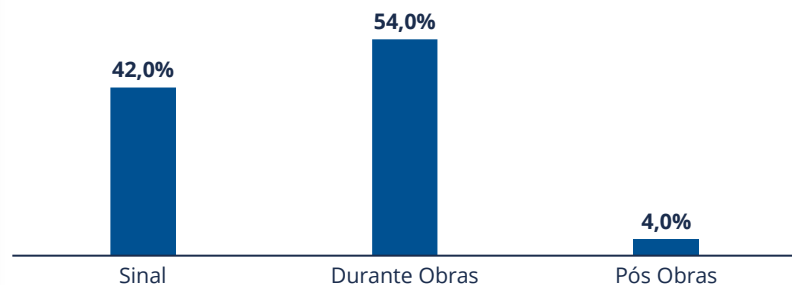
Comitê	Atual
TIR Projeto	TIR Projeto
22,4% a.a.	36,6% a.a.
MOIC	MOIC
2,4x	2,0x
% Vendido	% Vendido
30%	58%
Entrega	Entrega
3T28	3T28

Acompanhamento de Vendas (# unidades)

As obras iniciam em junho de 2026



Venda das unidades com fluxo de pagamento extremamente curto:



RBR Flagship I | Projetos em Destaque

O projeto em Pinheiros está em fase de lançamento, e o portfólio preferencial já conta com mais de 85% do estoque vendido

Pinheiros

CRI PERMUTA - MÉDIO PADRÃO

Pinheiros, SP

Investimento Estimado (R\$)

R\$ 21,7 mm

Comitê	Atual
TIR Projeto	TIR Projeto
22,5% a.a.	23,8% a.a.
MOIC	MOIC
2,1x	1,9x
% Vendido	% Vendido
25%	27%
Entrega	Entrega
3T28	4T28



Portfólio Preferencial Multiativos

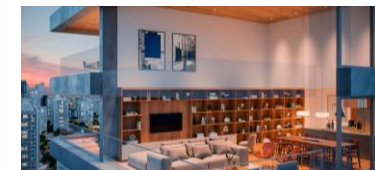
EQUITY PREF. BAIXO, MÉDIO E ALTO PADRÃO

11 SPES · São Paulo

Investimento Estimado (R\$)

R\$ 29,9 mm

Comitê	Atual
TIR Projeto	TIR Projeto
26,1% a.a.	23,1% a.a.
MOIC	MOIC
1,4x	1,5x
% Vendido	% Vendido
54%	86%
Entrega	Entrega
90% Entregue	90% Entregue



RBR Flagship I | Projetos em Destaque

Empreendimentos no Itaim e em Higienópolis já apresentam, em período de lançamento, forte nível de vendas, ao passo que avançamos no segundo investimento em terreno ultra high-end na Vila Nova Conceição

Portfólio Residencial Core SP

EQUITY PREF. - ALTO PADRÃO

Jardins, Itaim Bibi e Higienópolis, SP

Investimento Estimado (R\$)

R\$ 13,1 mm



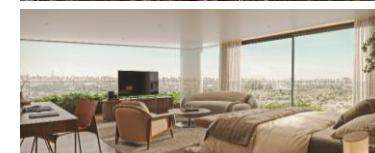
Vila Nova Conceição II

CRI TERRENO - ALTO PADRÃO

Vila Nova Conceição, São Paulo

Investimento Estimado (R\$)

R\$ 15,0 mm



Comitê	Atual
TIR Projeto	TIR Projeto
30% a.a.	100,6% a.a.
MOIC	MOIC
1,8x	2,0x
% Vendido	% Vendido
-	Itaim: 95% Higienópolis: 47%
Entrega	Entrega
4T27 /3T28	4T27 /3T28

Comitê	Atual
TIR Projeto	TIR Projeto
23,2% a.a.	23,2% a.a.
MOIC	MOIC
2,4x	2,4x
% Vendido	% Vendido
-	-
Entrega	Entrega
1T29	1T29

Flagship | Pipeline Atual & Próximos Passos

Nosso pipeline já conta com 5 operações ativas com volume total de R\$400 milhões e retorno estimado acima de IPCA + 20% a.a.. Com isso, esperamos o início Flagship II para o final do segundo trimestre deste ano

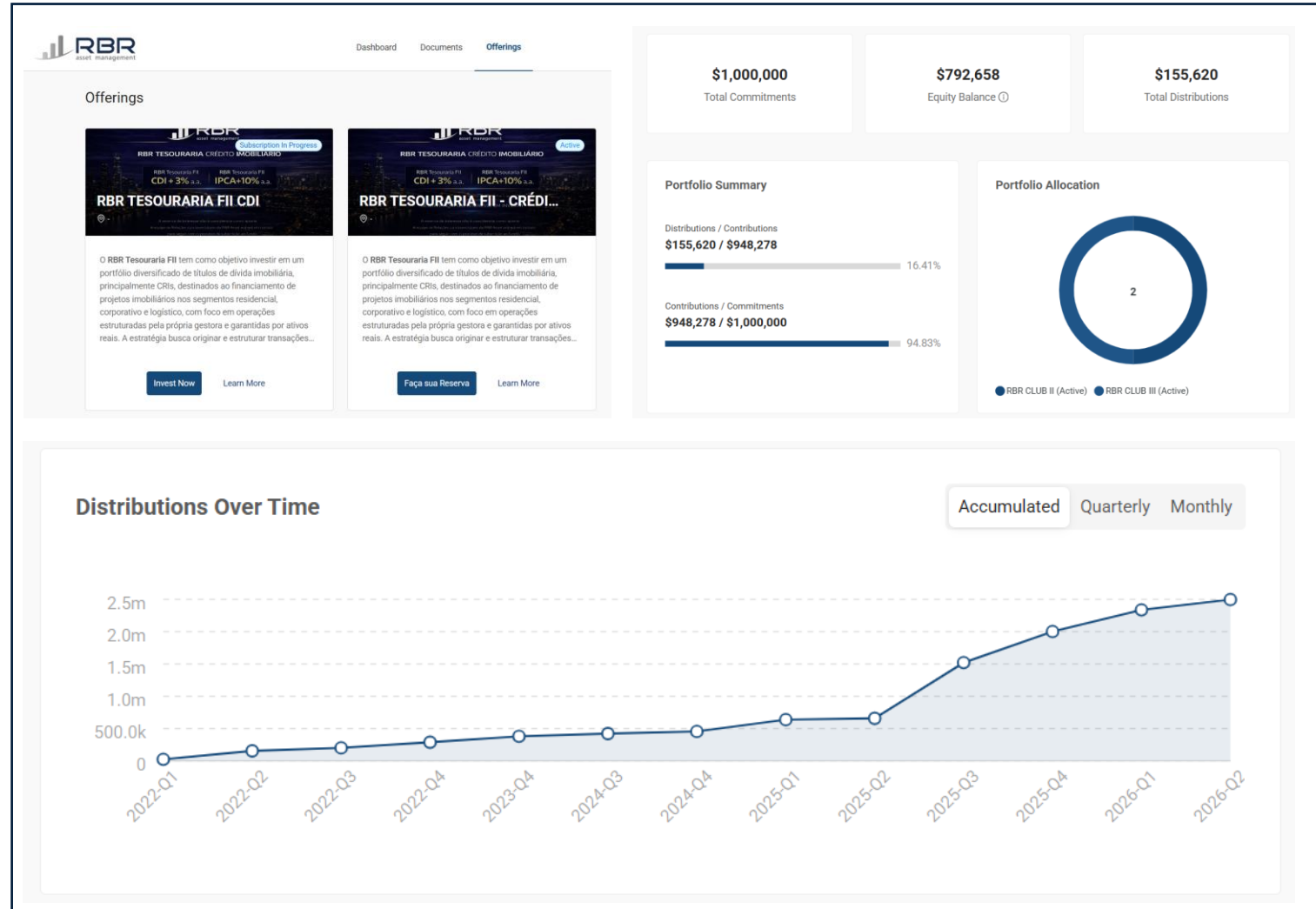
Deal	Localização	Estrutura da Operação	Volume (R\$)	TIR Nominal Estimada (Nível Projeto)	MOIC Estimado (Nível Projeto)
Martiniano de Carvalho	São Paulo	CRI - Permuta	R\$ 22 mm	24,6% a.a.	2,7x
Itaim & Jardins	São Paulo	CRI - Permuta	R\$ 170 mm	21,0% a.a.	2,0x
Retorno Preferencial - Desenvolvimento	São Paulo	Equity Preferencial	R\$ 50 mm	26,0% a.a.	1,4x
Retorno Preferencial - Estoque	Santa Catarina	Equity Preferencial	R\$ 50 mm	26,1% a.a.	1,4x
BTS AAA Logístico	Raio 60-km de São Paulo	Equity Puro	R\$ 108 mm	25,1% a.a.	1,5x
Total			R\$ 400 mm		



Novo portal para investidores qualificados da RBR amplia a transparência no processo de investimento, ao mesmo tempo em que expande o acesso e a oferta de novos produtos da gestora

O que você pode acessar com o atendimento personalizado dos especialistas RBR:

- ✓ Produtos estruturados sob demanda
- ✓ Fundos alternativos e estratégias exclusivas
- ✓ Relacionamento direto com o time de RI da gestora
- ✓ Acesso prioritário aos novos produtos e estratégias
- ✓ Estrutura sob medida para grandes alocações
- ✓ Informações aprofundadas sobre os ativos
- ✓ Comunicação direta e exclusiva



Comitê de Investimentos – Flagship I:

Guilherme Bueno Netto (+20), Sócio fundador e PM de desenvolvimento imobiliário

Co-fundador e sócio responsável por todas as atividades de desenvolvimento imobiliário. Foi Diretor da Benx Incorporadora e responsável por mais de 100 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$10 bi a valor de mercado. Acumula passagens pela GP Investimentos e Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto. É formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.

Felipe Schucman (+15), Sócio e PM do Flagship

Sócio da RBR, fundou a FL2 Partners, gestora de residencial para renda onde permaneceu por 5 anos. Acumula ampla experiência em investimentos imobiliários tendo passado por GP Investimentos, QuintoAndar, INK, Brookfield e Citi. Formado em Economia pelo Insper e Direito pela PUC-SP, Me. em Desenvolvimento Imob. pela Escola de Arquitetura e Design do IE na Espanha.



Ricardo Almendra (+25), Sócio fundador e CEO

Foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), atualmente preside o conselho do Instituto Sol. Formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.



Bruno Nardo (+20), Sócio-responsável por Ativos Líquidos e membro do Comitê

Antes de se juntar à RBR Asset em 2014, Bruno foi Controller da Benx entre 2010 e 2015, sendo responsável pelo controle financeiro de projetos de incorporação e finanças corporativas da empresa. Acumulou passagens por CCR e Simétrica Investimentos. Bruno é formado em Economia pelo Insper (IBMEC-SP) e com MBA em Real Estate pela FUPAM (Fundação ligada à USP)

Time de Gestão e Novos Negócios



Daniel Ferro (+15)
VP Engenharia

Gabriela Balieiro (+10)
VP Estruturação



Rebeca Mattiuz (+6)
Associate Asset Management

Lucas Toscano (+3)
Analista Novos Negócios



Alexandre Calderon (+3)
Analista Novos Negócios

Luis Eduardo Sá (+3)
Analista de Estruturação

Foco exclusivo nos segmentos imobiliário e de infraestrutura, buscando entregar retorno ajustado ao risco, com consistência e responsabilidade.

12 anos de track-record

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR

Foco na **valorização dos ativos e ciclos bem mapeados.**

DESENVOLVIMENTO

Residencial, corporativo e logístico

CRÉDITO

Crédito imobiliário com garantias reais

ATIVOS LÍQUIDOS

Gestão ativa no universo de ativos líquidos imobiliários

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO US

Frente voltada a investidores profissionais, com **projetos de retrofit de prédios residenciais em Nova York.**

RESIDENCIAL (Multifamily)

Retrofit value-add

INVESTIMENTO INFRAESTRUTURA

Foco no financiamento de longo prazo em estruturas de **Project Finance.**

CRÉDITO

Créditos para projetos de infraestrutura com garantias reais

EQUITY

Participação em projetos em diferentes estágios de implantação

R\$ 4 bilhões
Sob Gestão

R\$ 8 bilhões
Desinvestidos*

+20 produtos
Em 5 subestratégias

RBR Asset Management | Linha do Tempo



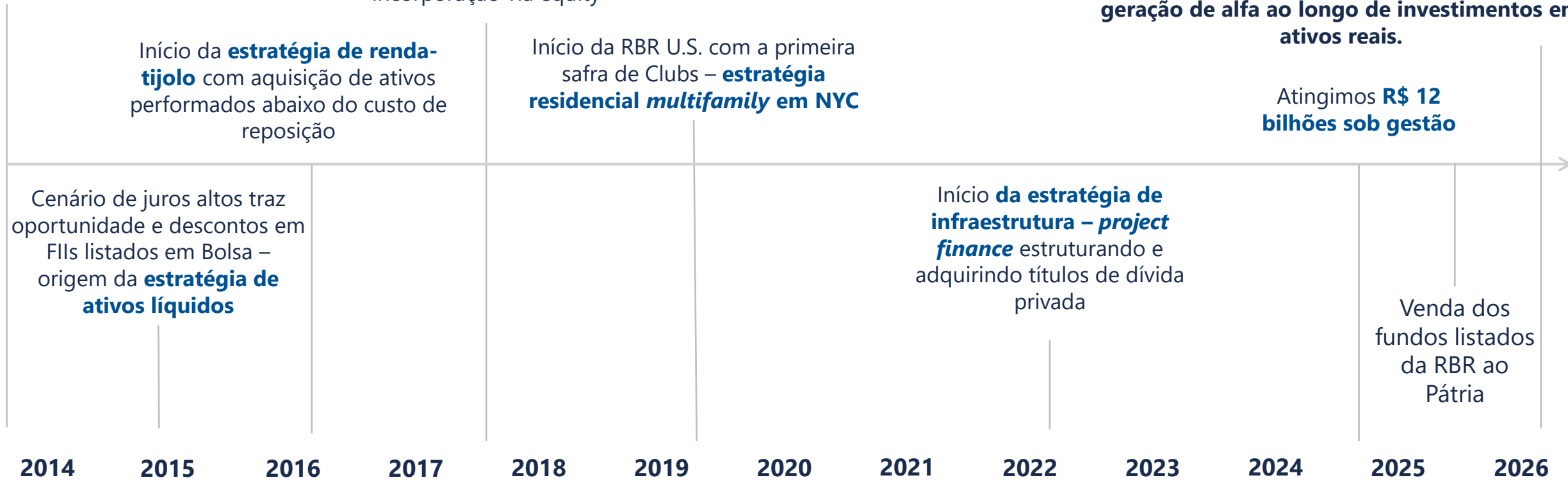
O histórico da RBR ilustra a atuação em diferentes estratégias imobiliárias e traduz a capacidade de geração de negócios em vários segmentos e estruturas de investimento.

Início da RBR

RBR nasce com **estratégia de desenvolvimento** imobiliário residencial em São Paulo

Primeiras operações de CRIs com a **estratégia de crédito imobiliário estruturado**, aproveitando momento de incerteza no mercado de incorporação via equity

Após a transferência da gestão dos fundos listados, que somavam aproximadamente R\$ 8 bilhões, para o Pátria Investimentos, **a RBR continua a gerir aproximadamente R\$ 4 bilhões com 100% de independência e foco na geração de alfa ao longo de investimentos em ativos reais.**





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

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