

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 2024 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 3ª (terceira) emissão de cotas da subclasse A e da subclasse B da Classe (“**Terceira Emissão**”, “**Novas Cotas A**” e “**Novas Cotas B**”, respectivamente, e, as Novas Cotas B em conjunto com as Novas Cotas A, as “**Novas Cotas**” e, as Novas Cotas em conjunto com as cotas já emitidas pela Classe, as “**Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em série única, 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 “a” 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 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas da Classe;

- (ii) **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores que atendam às características de investidor profissional, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Profissionais”);
- (iii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta será de até R\$ 100.000.000,00 (cem 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 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, até 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, observado o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Novas Cotas A e/ou de Novas Cotas B, conforme o caso, será compensada da 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 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 Terceira 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\$ 0,62 (sessenta e dois 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\$ 100,62 (cem reais e sessenta e dois centavos) por Nova Cota (“**Preço de Subscrição**”);
- (viii) **Novas Cotas do Lote Adicional:** não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional das Novas Cotas no âmbito da Oferta;

- (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 500 (quinhentas) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 50.310,00 (cinquenta mil, trezentos e dez 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 Novas 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\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 10.000 (dez mil) Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”), podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre a Oferta Novas Cotas A e a Oferta Novas Cotas B, 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 subclasse A e da subclasse B da Classe que possuam Cotas das subclasses acima referidas 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**”), sendo certo que o exercício do Direito de Preferência ocorrerá exclusivamente na respectiva subclasse de Cotas que o Cotista detiver da data de corte, conforme aplicação do respectivo fator de proporção objeto de cada subclasse para subscrição de Novas Cotas equivalente a (a) 1,73007387415, para fins da subclasse A; e (b) 2,38794565036, para fins da subclasse B (“**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 Profissionais, 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 da Classe 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 Profissionais na B3, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência;

O CÁLCULO DO FATOR DE PROPORÇÃO FOI REALIZADO CONSIDERANDO A ALOCAÇÃO DE 90% (NOVENTA POR CENTO) DA QUANTIDADE TOTAL DE NOVAS COTAS OBJETO DA OFERTA EM NOVAS COTAS A E 10% (DEZ POR CENTO) DA QUANTIDADE TOTAL DE NOVAS COTAS OBJETO DA OFERTA EM NOVAS COTAS B. SEM PREJUÍZO DA ALOCAÇÃO FEITA EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE CÁLCULO DO FATOR DE PROPORÇÃO, A OFERTA SERÁ REALIZADA EM SISTEMA DE VASOS COMUNICANTES, SENDO CERTO QUE A QUANTIDADE DE NOVAS COTAS A E/OU DE NOVAS COTAS B, CONFORME O CASO, SERÁ COMPENSADA DA QUANTIDADE TOTAL DE NOVAS COTAS DA OFERTA, 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.

- (xiii) **Taxa de ingresso e saída:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Terceira 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, 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 do Fundo) que estejam compreendidos na Política de Investimentos (conforme definido no regulamento do Fundo) 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 “a” 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 Novas 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 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 Terceira Emissão da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Os demais termos e condições da Terceira 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, 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, DA CLASSE 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 ou no Ato de Aprovação da Oferta.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de maio de 2025.

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

(Administrador)

RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

(Gestor)