Relatório Mensal
outubro de 2026

FII RBR Flagship I – SHIP11

57.682.963/0001-30

Estágio: período de investimento

CNPJ
57.682.963/0001-30

Data de Início
out/24

Patrimônio Líquido (setembro/2026)
R$ 182.262.194,81

Taxa de Gestão
Sobre Valor dos Investimentos Aprovados (período de investimento) ou sobre Patrimônio Líquido (período de desinvestimento).
Classe A: 1,50% a.a.
Classe B: 1,75% a.a.
Classe C: 2,00% a.a.

Capital Comprometido
R$ 303.466.700

Prazo
6 anos (+2 prorrogável)

Taxa de Administração
0,2% a.a. sobre Patrimônio Líquido.

Gestor
RBR Asset Management

Taxa de Performance
20% do que exceder o montante total integralizado corrigido a IPCA + 6% a.a.

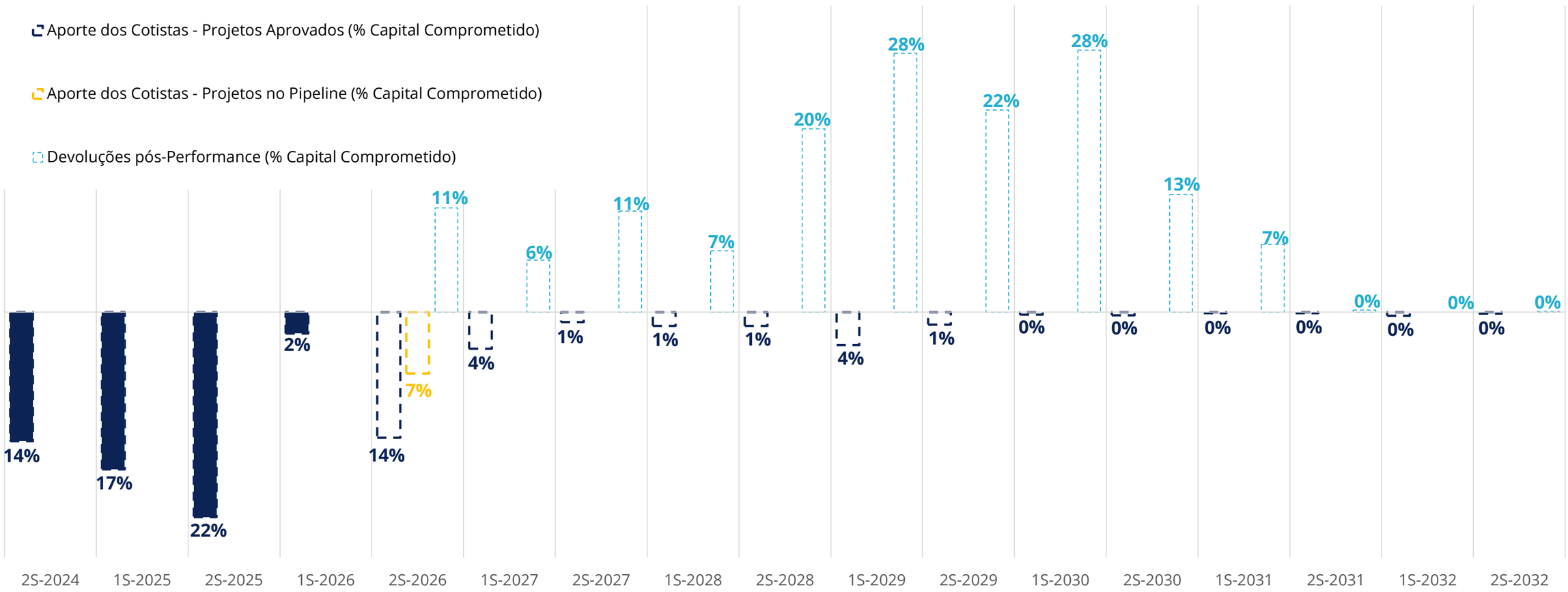
Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

17 Operações Investidas	**R$ 262 mi** Soma do capital aprovado dos projetos
62,2% Capital Integralizado sobre comprometido	**1,1%** Capital Retornado sobre comprometido
1S-2027 Estimativa de data da próxima chamada	**1,8%** Estimativa da próxima chamada
22,1% a.a. TIR Esperada[1]	**1,9x** MOIC Esperado[1]

(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.

Fluxo de Aporte e Distribuição Projetado

Em decorrência das devoluções nos projetos Vila Nova Conceição I e Portfólio Preferencial Multiativos, o fundo poderia realizar uma devolução de R$ 19,5 milhões em agosto. Contudo, tendo em vista o fluxo de chamada de capital de R$ 34,7 milhões e buscando maior eficiência operacional, o time de gestão optou por efetuar uma chamada de capital no valor líquido entre os dois montantes, equivalente a 5,1% do capital comprometido.



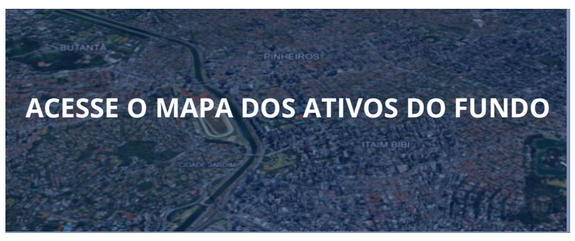
O gráfico acima reflete a expectativa de novos aportes dos cotistas, assim como distribuições futuras pós-performance. O retorno do fundo apresentado é consolidado em séries e líquido de taxas e performance para o investidor, já considerando ineficiências de caixa. As projeções acima não representam 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.

ACESSE OS RELATÓRIOS MENSAIS E ANUAIS

INSCREVA-SE NO MAILING DO FUNDO

ENTRE EM CONTATO

contato@rbrasset.com.br



As chamadas de capital podem sofrer alterações de acordo com a necessidade de caixa dos projetos. Esse material tem caráter meramente informativo. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

Relatório Mensal
outubro de 2026

Projetos do Portfólio

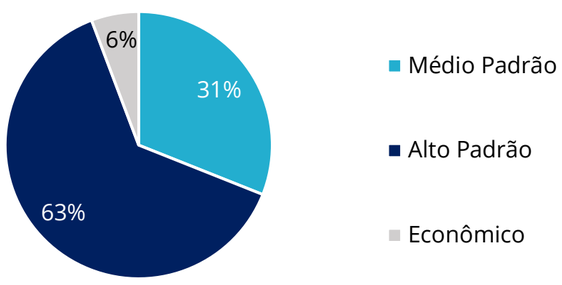
Operação	Status	Estrutura de Capital	Estratégia Imobiliária	Padrão	Investimento Estimado (R$)	Capital Aportado (R$)	Data de Alocação	% do Capital Comprometido	% Vendido	TIR Estimada (% a.a.)	MOIC Estimado (x)
Vila Nova Conceição I	Investido	CRI Permuta	Residencial	Alto Padrão	49.168.900,18	49.168.900,18	mai/25	16%	74%	38,8%	2,0x
Pinheiros	Investido	CRI Permuta	Residencial	Médio Padrão	21.673.833,65	18.060.191,90	jun/25	7%	36%	23,4%	1,9x
Portfólio Preferencial Multiativos	Investido	Equity Preferencial	Residencial	Médio Padrão	29.882.989,00	29.882.989,00	dez/24	10%	92%	23,0%	1,6x
Mooca	Investido	Equity Puro	Residencial	Econômico	6.374.869,45	5.094.687,50	dez/24	2%	-	-7,3%	0,8x
Portfólio Core: Pedroso	Investido	Equity Preferencial	Residencial	Alto Padrão	1.750.500,00	1.750.500,00	fev/25	1%	95%	269,5%	3,5x
Itaim Bibi I	Investido	CRI Permuta	Residencial	Alto Padrão	12.449.000,00	12.071.000,00	jan/26	4%	-	24,7%	2,3x
Itaim Bibi II	Investido	CRI Permuta	Residencial	Alto Padrão	11.652.000,00	11.274.000,00	jan/26	4%	-	24,2%	2,3x
Bela Vista	Investido	CRI Permuta	Residencial	Médio Padrão	20.370.398,00	14.050.000,00	dez/25	7%	-	26,0%	2,6x
Leblon	Investido	CRI Permuta	Residencial	Alto Padrão	16.537.341,27	15.848.737,62	out/25	5%	62%	26,3%	1,6x
Vila Nova Conceição II	Investido	CRI Terreno	Residencial	Alto Padrão	15.151.786,42	12.000.000,00	mar/26	5%	-	23,0%	2,3x
Guapira	Aprovado	Equity Puro	Residencial	Econômico	6.946.756,51	-	nov/26	2%	-	39,4%	2,3x
Portfólio Core: Peixoto	Aprovado	Equity Preferencial	Residencial	Alto Padrão	5.328.925,50	-	nov/26	2%	-	40,2%	1,9x
Logístico Guarulhos	Aprovado	Equity Puro	Logístico	n/a	16.735.881,20	-	set/26	6%	-	36,0%	1,8x
Logístico Tamboré	Investido	Equity Puro	Logístico	n/a	12.980.662,58	8.388.623,05	abr/26	4%	-	29,7%	1,4x
Portfólio Core: Itaim Bibi III	Aprovado	Equity Preferencial	Residencial	Alto Padrão	6.533.816,45	-	nov/26	2%	-	39,2%	1,9x
Portfólio Core: Higienópolis	Aprovado	Equity Preferencial	Residencial	Alto Padrão	5.305.474,79	-	nov/26	2%	-	60,9%	2,0x
Jardins PJM	Aprovado	Permuta física	Residencial	Alto Padrão	22.670.000,00	-	nov/26	7%	-	26,9%	2,2x
Total (Nível Fundo pós Taxas)					261.513.135	177.589.629		86%		22,1%[1]	1,9x[1]

(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.

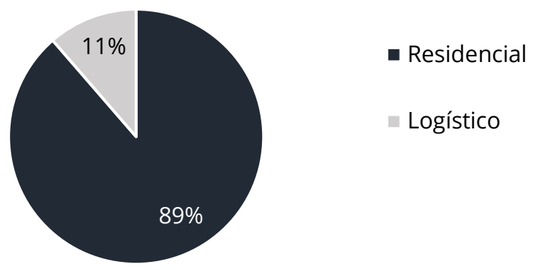
Link para Mapa de Localização dos Ativos

Números do Portfólio

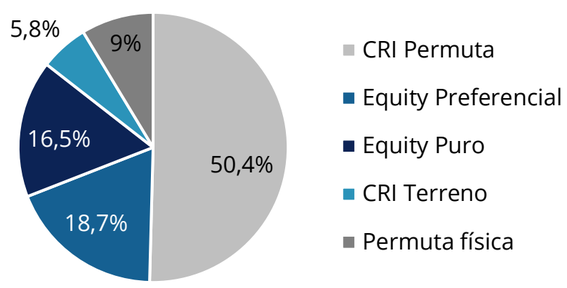
Padrão dos Empreendimentos (% Investimento Estimado)



Segmento (% Investimento Estimado)



Estrutura de Capital (% Investimento Estimado)



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

RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br