RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO SPECIAL OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 35.652.174/0001-13

("Classe Única")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,** com sede na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CadastroNacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001- 23 ("Administradora"), e a **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek,nº 1.400, 12º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001- 87 ("Gestora" ou "RBR"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO SPECIAL OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,** inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.174/0001-13 ("Fundo"), serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

I. Em 23 de janeiro de 2026, celebrou, em conjunto com o RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra da Unidade Autônoma nº 091, localizada no 9º pavimento da Torre 1 – Kalea Jardins, integrante do empreendimento imobiliário denominado KALEA, situado na cidade de São Paulo/SP.

II. O valor total da transação corresponde a R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) ("Preço de Venda"), sendo que o Fundo detém 43,48% de participação na referida unidade, fazendo jus, portanto, ao montante de R$ 5.652.400,00 (cinco milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil e quatrocentos reais), a ser recebido de forma proporcional e conforme as condições previstas no contrato.

III. O fluxo de recebimento compreende: (i) pagamento de sinal no valor total de R$ 3.900.000,00, em até cinco dias úteis da assinatura do instrumento, do qual caberá ao Fundo o montante de R$ 1.695.720,00; (ii) pagamento de saldo intermediário no valor total de R$ 5.200.000,00, em oito parcelas mensais corrigidas pelo IPCA, com início em janeiro de 2026, do qual caberá ao Fundo o total de R$ 2.260.960,00; (iii) parcela adicional no valor total de R$ 3.899.000,00, com vencimento em 15 de julho de 2026, admitida a possibilidade de quitação por meio de financiamento bancário, hipótese em que a referida parcela será paga em até 60 dias após o registro da especificação de condomínio, devidamente corrigido pelo índice do contrato, sendo R$ 1.695.285,20 devidos ao Fundo; e (iv) parcela residual no valor total de R$ 1.000,00, com vencimento em 1º de janeiro de 2029, da qual R$ 434,80 caberão ao Fundo, todos os valores sujeitos à atualização monetária nos termos contratuais.

IV. A unidade objeto da alienação corresponde a um apartamento com área privativa de 368,73 m², com direito a quatro vagas de garagem, integrante de empreendimento imobiliário submetido ao regime de patrimônio de afetação, com prazo estimado para expedição do habite-se em 31 de maio de 2026 e entrega de chaves prevista para 15 de julho de 2026, observados os prazos de tolerância previstos contratualmente.

CONSIDERAÇÕES ACERCA DO DESINVESTIMENTO

Considerando o recebimento integral do Preço de Venda, o desinvestimento irá gerar um ganho de capital estimado de R$ 1.585.786,47, representando uma Taxa Interna de Retorno equivalente a IPCA + 14% a.a. e um múltiplo sobre o capital investido (MOIC) de 1,39x.

A alienação está alinhada à estratégia do Fundo de realização de valor em ativos imobiliários, contribuindo para a gestão eficiente do portfólio, sem impacto material negativo esperado sobre sua estrutura financeira ou operacional.

Mais detalhes sobre a Transação se encontram no Anexo ao presente Fato Relevante. O Administrador permanece à disposição e seguirá acompanhando a execução contratual e manterá os cotistas e o mercado devidamente informados sobre quaisquer fatos supervenientes que possam ser considerados relevantes.

São Paulo, 28 de janeiro de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

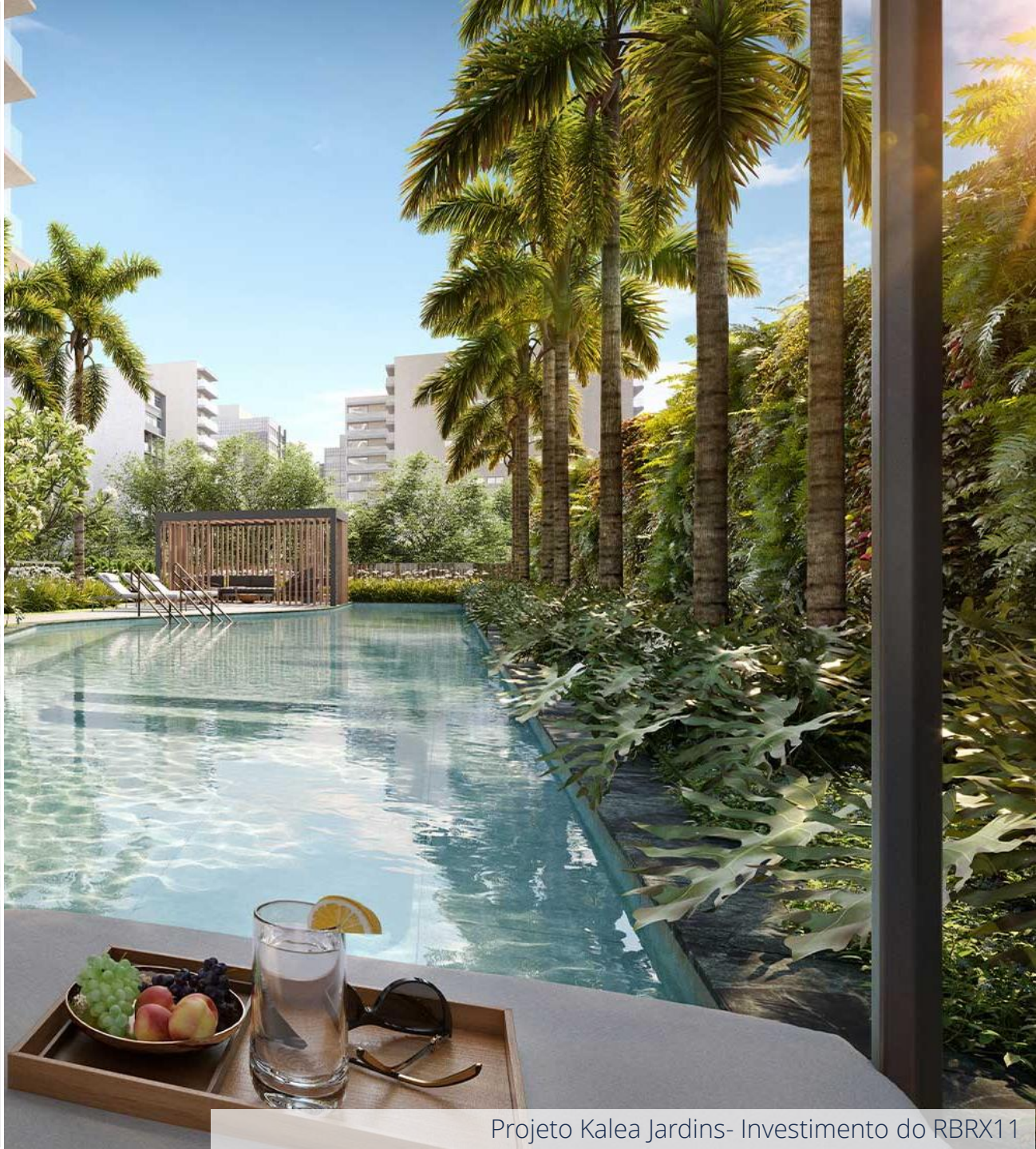
e

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Conclusão da venda da 2ª unidade do Kalea Jardins

Janeiro 2026

RBRX11



Projeto Kalea Jardins- Investimento do RBRX11

Kalea Jardins | Overview



Rua da Consolação, 3288

Overview Kalea Jardins

RBR adquiriu,**em março/24,** por meio de 2 veículos, entre eles o RBRX11**, 5 unidades do empreendimento "Kalea Jardins",** sendo que o **RBRX11 adquiriu a fração ideal de 56,52% por R$ 26 milhões** (R$ 25.000/m^2.)

O Kalea é um empreendimento residencial localizado **nos Jardins, um dos bairros mais cobiçados de São Paulo**

O prédio é **cercado por lojas de grife e alguns dos melhores restaurantes da cidade**

Composto por **apartamentos de 368 e 728 m², com 4 suítes e 4-7 vagas de garagem,** com entrega prevista para 2026

Na estrutura da transação, **o Plus recebe preferencialmente todo fluxo de vendas até atingir o retorno de IPCA + 14% a.a.,** e, a partir deste retorno, o lucro passa a ser compartilhado entre fundo e a incorporadora.

Kalea Jardins | Fotos





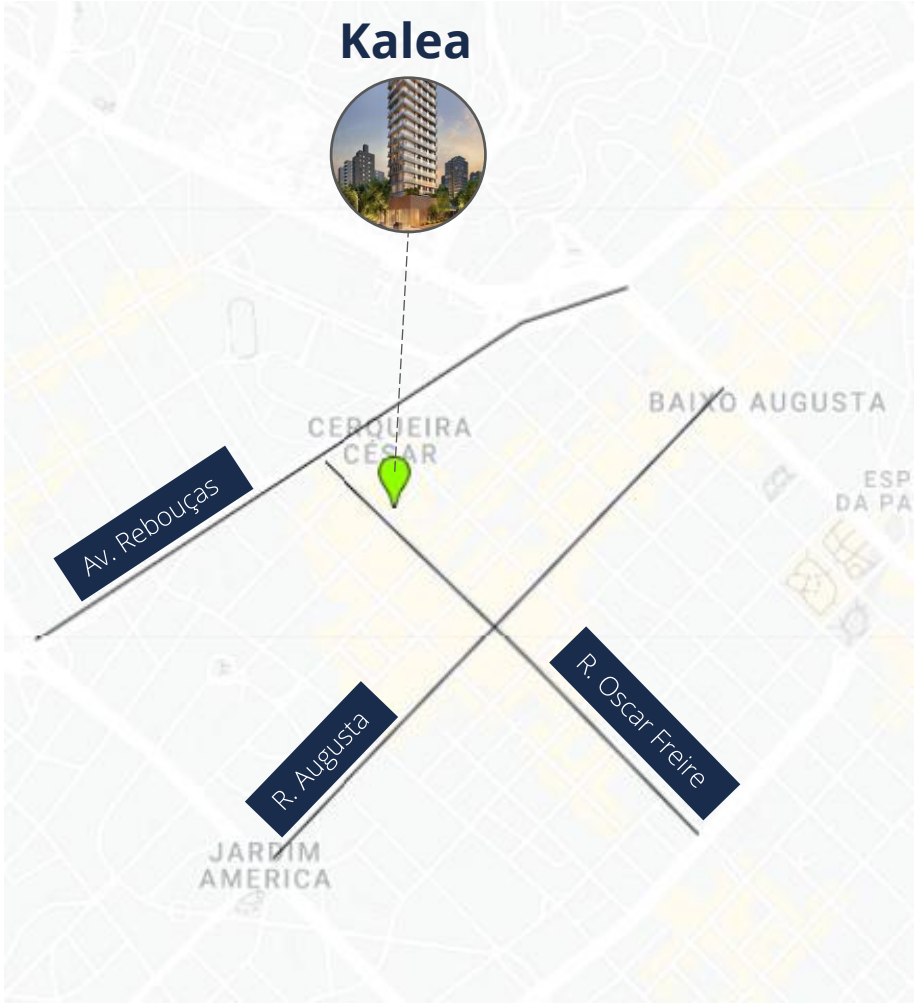








Kalea Jardins | Termos da Transação



Termos da Transação

Kalea Jardins – Unidade 91

Rua da Consolação,3288
São Paulo - SP

- ✓ Venda da Unidade 91 do Kalea Jardins por **R$ 13 milhões líquido de comissão** (R$ 35,3k/m2).
- ✓ Resultado Esperado da venda desta unidade **de IPCA + 14% a.a. Líquido.**
- ✓ Uma parcela à vista + 8 parcelas mensais + saldo final, sendo todas as parcelas corrigidas pelo IPCA
- ✓ A venda da unidade 91 tem um **múltiplo sobre o capital investido (MOIC) de 1,39x.**

1,39x	IPCA + 14% a.a.
MOIC*	Retorno Esperado*

* O Retorno Esperado e o MOIC podem ser impactados por variações no Earn-Out da Incorporadora.

RBR
asset management

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