

**RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3: RBOP11**

**FATO RELEVANTE
VENDA DE LOJA DO EDIFÍCIO BRAVO! BH**

RESUMO

O Fundo assinou Escritura Pública de Compra e Venda para a venda da loja térrea do imóvel Bravo! BH, localizado em Belo Horizonte/MG, pelo valor total de R\$ 7,8 milhões.

- Lucro de R\$ 4,7 milhões, equivalente a R\$ 46,23/cota.
- A venda irá gerar uma liquidez de cerca de R\$ 3,1 milhões ao Fundo, de acordo com os recebimentos da transação.
- Venda realizada 207% acima do laudo de avaliação.
- Pagamento recebido de forma parcelada, sendo 64% a vista e o 36% a prazo, com correção de IPCA.
- A Taxa Interna de Retorno (TIR¹) da operação foi de 15,7% a.a. por um período de 14 anos.

POR QUE A VENDA É IMPORTANTE

- **ESTRATÉGIA DE RECICLAGEM E GANHO DE CAPITAL:** A transação está alinhada à estratégia do Fundo de reciclagem de portfólio por meio de vendas oportunísticas, aproveitando o momento favorável. O RBOP11, desde sua mudança de perfil em 2022, é um fundo que busca oportunidades imobiliárias e ganho de capital com boas compras e vendas. Portanto, realizar vendas dos ativos maduros é uma premissa da gestão para geração de valor aos cotistas. Essa dinâmica contribui para a formação de um portfólio mais sólido, diversificado e com potencial de retorno superior no longo prazo, em busca de ativos bem posicionados para novos ciclos imobiliários.
- **VENDA OPORTUNÍSTICA:** A operação rendeu TIR equivalente a IPCA + 9,5% a.a. ou CDI + 5,6% a.a., evidenciando uma decisão acertada do ponto de vista financeiro. O preço de venda foi superior ao valor patrimonial, com taxa interna de retorno positiva, que será revertida em distribuição para os cotistas do Fundo e um colchão para gerar conforto nos resultados ao longo de 2026.
- **LIQUIDEZ:** A venda irá gerar aproximadamente R\$ 3,1 milhões em liquidez para o Fundo. Esse valor reforça o caixa e é estratégico para aumentar a flexibilidade e capacidade de investimento do Fundo, ao mesmo tempo em que abre espaço para a realocação dos recursos em oportunidades mais aderentes ao seu posicionamento estratégico.

DETALHES DA OPERAÇÃO

O Fundo assinou, em 9 de dezembro de 2025, Escritura Pública de Compra e Venda com Constituição de Alienação Fiduciária para alienação do conjunto 11 (loja) do Bravo! BH, situado na Rua Rio de Janeiro, nº 654 e

Rua dos Tamoios, nº 300, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, locado para o Banco Mercantil do Brasil.

O pagamento de R\$ 7.800.000 foi firmado da seguinte forma:

- 64% à vista, o que representa R\$ 5.000.000, recebidos na data da assinatura da escritura.
- 36% em 11 parcelas mensais e corrigidas pela variação positiva do IPCA.

Os valores representam uma venda 207% acima do laudo de avaliação vigente, realizado em dezembro de 2024. Com base nesses parâmetros, a operação teve Taxa Interna de Retorno (TIR) estimada de 15,56% a.a sobre o investimento realizado.

IMPACTO NO FUNDO

O ganho de capital referente ao segundo semestre de 2025 passa a compor as receitas imobiliárias do Fundo, o que deve trazer um impacto positivo e gerar uma distribuição de rendimentos de cerca de R\$ 14,50/cota ainda para o semestre, considerando o desempenho geral do fundo no período. O ganho de capital restante, de R\$ 27,54/cota, integrará as receitas imobiliárias do Fundo ao longo de 2026, sendo que as distribuições considerarão o resultado integral do Fundo, que considera também suas despesas no período, em conformidade com a legislação que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

O montante referente ao principal, de R\$ 3,1 milhões, poderá ser direcionado para reforço de caixa, novas alocações ou eventuais aquisições que estejam alinhadas à estratégia de diversificação e geração de valor do Fundo.

O canal de RI está disponível para qualquer dúvida ou comentário: ri@riobravo.com.br ou www.riobravo.com.br/chat. Sua opinião é importante para nós. [Avalie esta comunicação aqui](#).

São Paulo, 12 de dezembro de 2025.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

instituição administradora, e

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.,

instituição gestora do

RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF n.º 13.500.306/0001-59

ISIN Cotas: BRRBOPCTF009

¹ A TIR é uma métrica de rentabilidade que considera (i) o investimento inicial realizado, (ii) todo fluxo de caixa gerado pelo ativo ao longo do tempo, incluindo todas as receitas, despesas e investimentos e (iii) os recursos levantados com o desinvestimento.