

RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.517.660/0001-91

ISIN Cotas: BRRBRSTF006

Código negociação/Ticker: RBRSL1

Nome de Pregão: FII RIOB RR

FATO RELEVANTE

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição administradora (“Administradora” ou “Rio Bravo”) do **RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.517.660/0001-91 (“Fundo”), vem, por meio deste, comunicar o que segue:

O Fundo assinou, nesta data, Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para aquisição de participação de 51% de um ativo localizado na Vila Mariana, em São Paulo/SP (“Imóvel” ou “Urbic Vila Mariana”), o que corresponde a 56 unidades residenciais ou área privativa de 1.237 m² (“Unidades Autônomas”). O Imóvel encontra-se em desenvolvimento e a data de entrega está prevista para o segundo trimestre de 2021.

A aquisição tem valor de R\$ 18.186.335,62 (dezoito milhões, cento e oitenta e seis mil, trezentos e trinta e cinco reais e sessenta e dois centavos), sendo que R\$ 9.064.912,10 (nove milhões, sessenta e quatro mil, novecentos e doze reais e dez centavos) serão desembolsados em até 5 (cinco) dias úteis contados da assinatura do CCV (“Sinal”) e o valor remanescente será quitado da seguinte forma¹:

- Parcela de R\$ 2.014.424,91 (dois milhões, quatorze mil, quatrocentos e vinte e quatro reais, e noventa e um centavos), a ser paga em novembro de 2020;
- Parcela de R\$ 1.510.818,68 (um milhão, quinhentos e dez mil, oitocentos e dezoito reais, e sessenta e oito centavos), a ser paga em dezembro de 2020;
- 4 (quatro) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 503.606,23 (quinhentos e três mil, seiscentos e seis reais, e vinte e três centavos) cada, sendo a primeira paga em janeiro de 2021;
- Parcela de R\$ 2.371.755,01 (dois milhões, trezentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e um centavo), a ser paga em maio de 2021;
- Parcela de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), a ser paga no ato e contra o recebimento das chaves das Unidades Autônomas ou em maio de 2021, o que ocorrer primeiro;
- Parcela de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), a ser paga no ato e contra a celebração das escrituras

definitivas de compra e venda das Unidades Autônomas; e

- Parcela de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga em novembro de 2023.

Como condição essencial à aquisição das Unidades Autônomas durante o desenvolvimento do Imóvel e como resultado do alinhamento de interesse das partes em incentivar a conclusão do empreendimento, foi estipulado mecanismo de pagamento mensal pela vendedora ao Fundo, equivalente a 8% a.a. sobre o valor investido (“Mecanismo de Renda”), o que permitirá ao Fundo gerar renda aos investidores mesmo durante o período remanescente de conclusão da obra do Imóvel. O pagamento mensal cessará com a entrega efetiva das chaves de cada uma das Unidades Autônomas adquiridas pelo Fundo, devidamente mobiliadas.

O *cap rate* projetado para esta aquisição é de 8,8% a.a., consideradas premissas de taxa de ocupação média de 80% e aluguel aproximado de R\$82/m² na modalidade de locação Long-Stay e R\$ 200,00/dia na modalidade Shot-Stay. O *dividend yield* do investidor estimado para a operação de locação, líquido dos custos da aquisição, operação e despesas do Fundo, é de 7,8% a.a.

O Urbic Vila Mariana está localizado em uma região tradicional na cidade de São Paulo, próxima a universidades, hospitais, centros comerciais e transporte público, como acesso amplo a linhas de metrô e ônibus. As metragens das Unidades Autônomas variam de 19,8 m² a 31,7 m², com metragem média de 22,1 m². O mix de operação projetado é de 75% Long-Stay e 25% Short-Stay. O Imóvel tem torre única, 11 pavimentos, 10 apartamentos por andar e conta com amenidades em áreas comuns como bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, jacuzzi, locker e espaço de coworking, em linha com os mais modernos empreendimentos lançados na atualidade, o que dá ao Imóvel competitividade e atratividade na região. Mais detalhes sobre o Imóvel e a operação estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante. Quando o Imóvel estiver concluído e em operação, o funcionamento será gerido por uma empresa operadora profissional e especializada, ainda a ser definida.

O Imóvel foi incorporado pela Urbic, empresa com diversos projetos nas áreas de hotelaria, residencial e corporativa, atuação principalmente em regiões nobres de São Paulo e processos que permitem um ciclo imobiliário reduzido em comparação ao ciclo tradicional.

O pagamento do Sinal está previsto para o dia 04/11/2020. O pagamento do Mecanismo de Renda será realizado pela vendedora de forma mensal, de acordo com fluxo acumulado de aportes, sendo a primeira parcela devida no dia 10/11/2020, calculada *pro rata*. Portanto, o resultado do Fundo referente ao Sinal pago deverá ser de cerca de R\$ 0,04/cota em dezembro de 2020, primeiro mês de efeito caixa integral do Mecanismo de Renda. O resultado do Fundo nos meses subsequentes aumentará conforme o fluxo de aportes mencionado acima e detalhado no Estudo de Viabilidade no Anexo I deste documento.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 30 de outubro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

Instituição administradora do

RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

¹ Haverá correção monetária nos valores mencionados de acordo com a variação positiva do INCC/FGV N-2. A correção das parcelas será aplicada tão somente até o mês de maio de 2021.

Anexo I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL | RBRS11



RIO BRAVO
RENDA RESIDENCIAL

Agenda

- » ESTRATÉGIA DO FUNDO
 - » RESUMO DA OPERAÇÃO
 - » SOBRE O ATIVO
 - » ESTUDO DE VIABILIDADE
 - » SOBRE A INCORPORADORA
 - » GLOSSÁRIO
-

O Fundo tem como objetivo auferir rendimentos provenientes de renda e venda de ativos imobiliários predominantemente de uso residencial que estejam suportados pelos critérios abaixo:

- Dentro dos principais centros urbanos com alta densidade;
- Próximo a universidades, centros comerciais e transporte público;
- Alta liquidez de acordo com os padrões de consumo atuais.

Acreditamos que essas são qualidades essenciais para aquisições de ativos líquidos, com grande potencial de valorização e de alta atratividade para os locatários.

A aquisição do Urbic Vila Mariana vai ao encontro da tese do Fundo e está totalmente alinhada ao perfil dos ativos que o Fundo almeja para gerar renda imobiliária de longo prazo para os investidores



AQUISIÇÃO DE 51% DO ABL OU 56 UNIDADES AUTÔNOMAS DO URBIC VILA MARIANA

IMÓVEL LOCALIZADO NA VILA MARIANA, SÃO PAULO/SP

LOCALIZAÇÃO CENTRAL, PRÓXIMO A UNIVERSIDADES, HOSPITAIS, CENTROS COMERCIAIS E TRANSPORTE COLETIVO

PRÓXIMO A VIAS DE ACESSO RELEVANTES COMO AV. PAULISTA E AV. 23 DE MAIO

UNIDADES COM 22 M² EM MÉDIA, TORRE ÚNICA, 11 PAVIMENTOS

IMÓVEL EM FASE DE DESENVOLVIMENTO, COM PREVISÃO DE ENTREGA NO 2T21

VALOR TOTAL DE R\$ 18,2 MILHÕES, COM SINAL PAGO DE R\$ 9,1 MILHÕES E DEMAIS PAGAMENTOS A PRAZO

***CAP RATE* PROJETADO DE 8,8% A.A. (*YIELD* ESTIMADO DE 7,8%)**

OPERAÇÕES PREVISTAS DE LONG STAY (75%) E SHORT STAY (25%)

MECANISMO DE RENDA PARA GERAR RENDA MESMO DURANTE O PERÍODO DE DESENVOLVIMENTO



Foto do projeto meramente ilustrativa

URBIC VILA MARIANA

Endereço: Rua Dr. Tomás Alves, 172

Unidades: 109 unidades – 10 apartamentos/andar

Torre única

11 pavimentos

09 unidades – 24 a 32 m²

20 unidades – 24,70 m²

20 unidades – 20,88 m²

60 unidades – 19,80 m²

Área Privativa Total: 2.359,56 m²

Bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, jacuzzi, locker e coworking.

URBIC

Sobre o Ativo

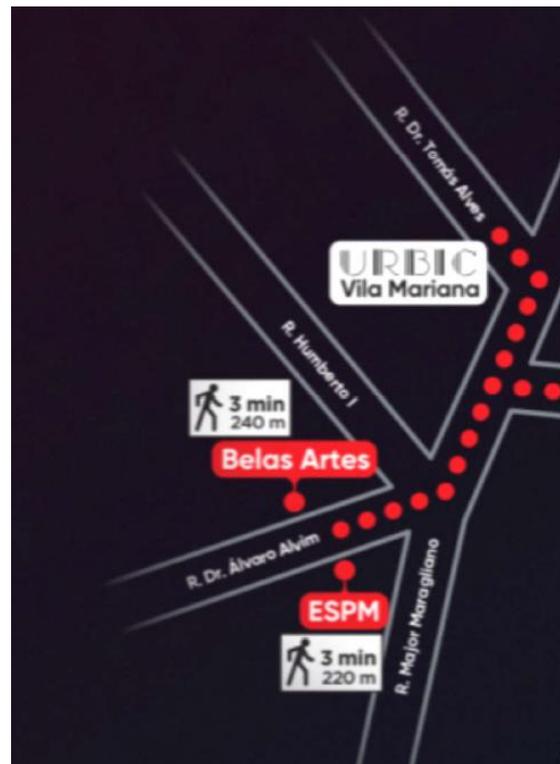
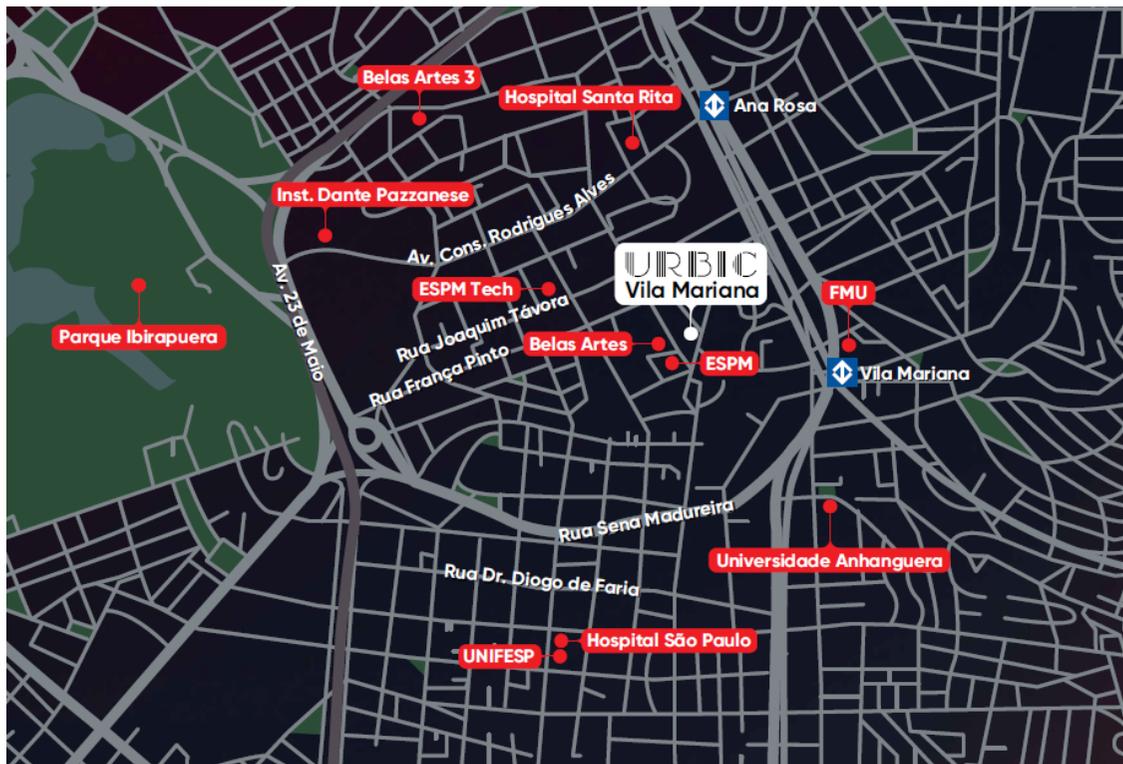
quantidade	Memorial eletrodomésticos
1	Geladeira 371 litros
1	Microondas 20L
1	Cooktop indução 2 bocas
1	TV 39" + suporte para fixação (unidades finais 01 e 10)
1	TV 43" + suporte para fixação (unidades finais 02 a 09)
1	Sistema de ar condicionado: evaporadora e condensadora
1	Filtro de água de parede

quantidade	Memorial mobiliário / acessórios e iluminação
1	Cama box casal tamanho padrão
1	Cortina blackout
1	Cadeira
2	Luminárias de cabeceira
1	Tapete
2	Quadros
	Papel de parede na cabeceira da cama e na mesa de estudo
3	Paineis com led integrado
2	Spots de embutir

URBIC VILA MARIANA

O Imóvel é entregue pronto para morar, com conceito de praticidade entregue pela Urbic, o Urb Design, programa de personalização com qualidade, custo acessível e comodidade para o investidor. Com isso, evita-se obras para acabamento e o imóvel já é entregue mobiliado, decorado e completo (utensílios, eletrodomésticos, acessórios, iluminação e enxoval) para proporcionar a pronta entrada do usuário.

Sobre o Ativo



Fonte: Urbic Incorporadora

Sobre o Ativo



Foto do projeto meramente ilustrativa

- Infraestrutura para Ar Condicionado
- Fechadura Eletrônica
- Aquecimento Centra de Água
- *Locker* para recebimento de entregas



Foto tirada em setembro/2020

Tipologia das Unidades

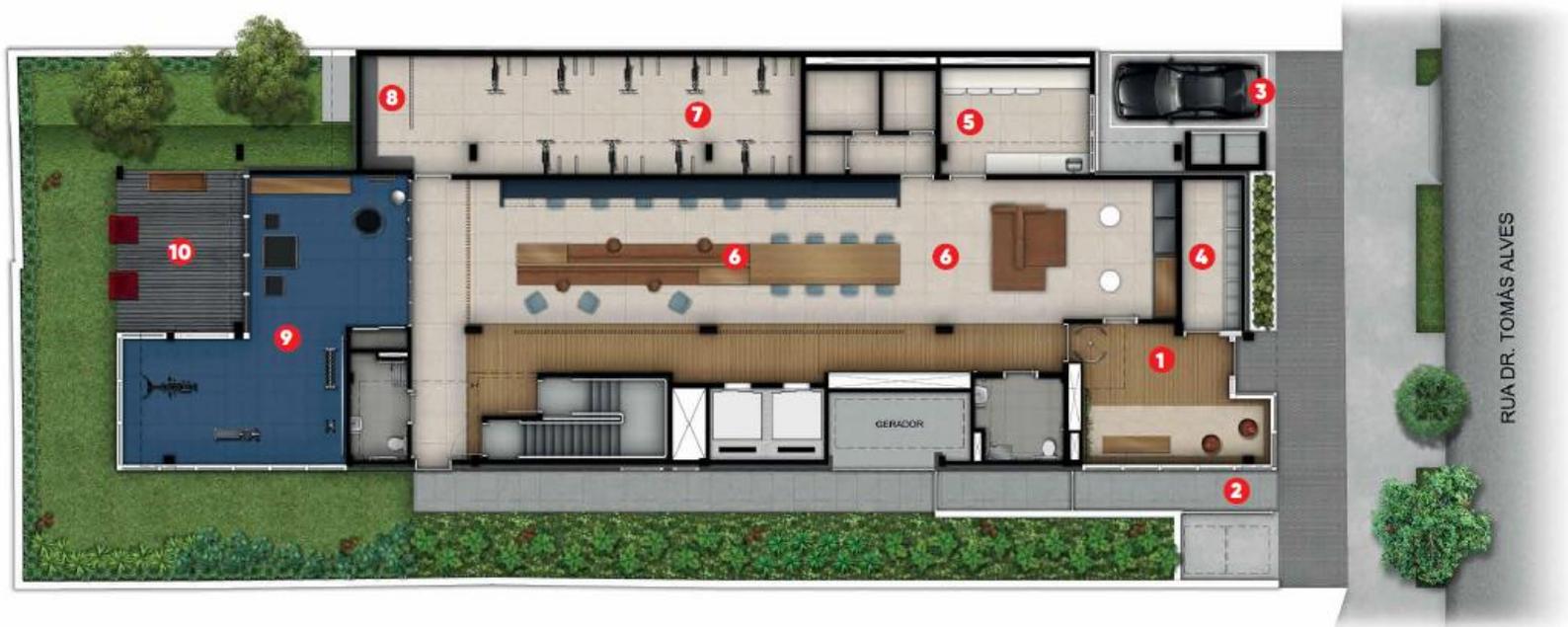


Studio 19,80 m²



Studio 24,70 m²

Térreo



- 1. Acesso Social - Lobby
- 2. Acesso de Serviço
- 3. Vaga de Carga e Descarga
- 4. Locker
- 5. Laundry Room

- 6. Coworking Lounge
- 7. Bike Spot
- 8. Bike Lab
- 9. Fitness & Health
- 10. Terraço

Perspectiva ilustrada da implantação do térreo com sugestão de paisagismo e decoração. Os acabamentos e equipamentos serão entregues conforme o Memorial Descritivo do empreendimento.

Térreo



Rooftop



1. Fire Spot
2. Gourmet
3. SPA
4. Solarium
5. Grill Place

Perspectiva ilustrada da implantação do rooftop com sugestão de mobiliário e decoração. Os acabamentos e/ou revestimentos serão entregues conforme o Memorial Descritivo do empreendimento.

Sobre o Ativo

Rooftop



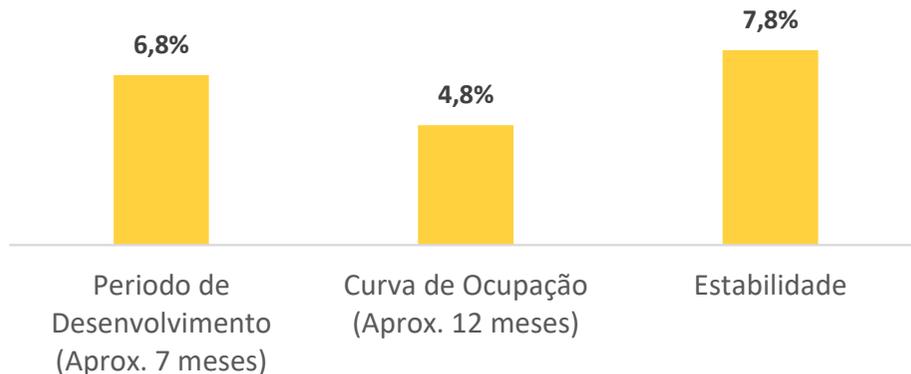
Foto do projeto meramente ilustrativa

Resumo da Operação

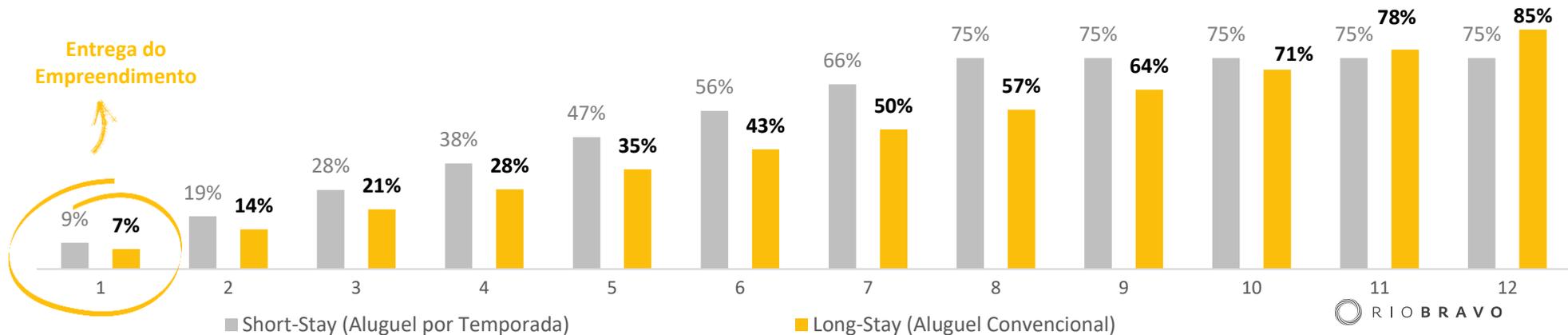
Custo do Ativo com Fit-Out	R\$ 18.186.336
Aquisição + Fit-Out por m ²	R\$ 14.700/m ²
Unidades/Metragem Média	56/22,1m ²
Mix Long-Stay Short-Stay	75% 25%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$82/m ² R\$200/ dia
Mecanismo de Renda (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega Estimada	2T2021

Rentabilidade Estimada

Dividend Yield Anualizado



Curva de Ocupação – projeção mensal (eixo representado em meses)



A Urbic é uma incorporadora com atuação principalmente em regiões nobres de São Paulo e que possui processos simplificados, automatizados e padronizados que permitem um ciclo imobiliário reduzido em comparação ao ciclo tradicional.

Desde a aquisição célere de terrenos, com espaços de pequeno porte e padronizados, aprovações rápidas de projetos (programa “Aprova Rápido” da prefeitura) e utilização de sistemas industrializados nas obras (estrutura metálica, fachadas pré-fabricadas e construção seca), os prazos são reduzidos, o que reduz todo o ciclo do projeto até a sua entrega, o que, por consequência, gera um risco menor de distratos.



Short-Stay ou aluguel por temporada consideram períodos mais curtos, entre diárias de alguns dias até 3 meses de ocupação. Por ter este perfil, o aluguel é contabilizado por diária.

A locação por temporada costuma ter taxas de ocupação mais baixas e aluguel por m² mais altos em comparação à locação convencional.

Long-Stay ou aluguel convencional é a ocupação comum regida pela lei do inquilinato, com 30 meses de contrato, aviso prévio de 90 dias e garantias como seguro fiança, fiador, entre outras especificações.

O aluguel nesta modalidade tem a curva de ocupação mais lenta em comparação ao Short-Stay, mas permite um fluxo de caixa mais constante e previsível, o que gera previsibilidade para o Fundo.



É analisada a tipologia/metragem/demanda da região para que seja definida pela gestão o mix específico e considerado ideal para cada um dos ativos.

Fit-out é o processo de equipagem e conveniência das Unidades Autônomas. Além da aquisição do imóvel pronto, na aquisição em questão a entrega para o Fundo é feita com todo o acabamento, mobília e equipagem necessária para que a unidade já possa tornar-se operacional. Portanto, esse custo de fit-out é considerado por m² e adicionado ao custo da unidade.

Operadora é a empresa responsável pela gestão da locação por temporada, como vistoria das unidades, segurança e *check-ins* e *check-outs* das locações.



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509-6500