

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, em 09/11/2020, o Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para aquisição de participação de 78% de um ativo localizado em Moema, São Paulo/SP (“Imóvel” ou “Urbic Moema”), o que corresponde a 81 unidades residenciais e uma loja, totalizando área privativa de 2.427,38 m² (“Unidades Autônomas”). O Imóvel encontra-se em desenvolvimento e a data de entrega está prevista para o primeiro trimestre de 2022.

A aquisição tem valor de R\$ 36.398.053,43 (trinta e seis milhões, trezentos e noventa e oito mil, cinquenta e três reais, e quarenta e três centavos), sendo que R\$ 5.539.668,50 (cinco milhões, quinhentos e trinta e nove mil, seiscentos e sessenta e oito reais e cinquenta centavos) serão desembolsados em até 5 (cinco) dias úteis contados da assinatura do CCV (“Sinal”) e o valor remanescente será quitado da seguinte forma:

- 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 no dia 10.11.2020;
- 03 (três) prestações mensais e consecutivas no valor unitário de R\$ 1.107.933,70 (um milhão, cento e sete mil, novecentos e trinta e três reais e setenta centavos), vencendo-se a primeira no dia 10.12.2020;
- 04 (quatro) prestações mensais e consecutivas no valor unitário de R\$ 1.309.376,19 (um milhão, trezentos e nove mil, trezentos e setenta e seis reais e dezenove centavos), vencendo-se a primeira no dia 10.03.2021;
- 03 (três) prestações mensais e consecutivas no valor unitário de R\$ 2.115.146,16 (dois milhões, cento e quinze mil, cento e quarenta e seis reais e dezesseis centavos), vencendo-se a primeira no dia

10.07.2021;

- parcela de R\$ 5.036.062,28 (cinco milhões, trinta e seis mil, sessenta e dois reais e vinte e oito centavos), a ser paga no dia 10.10.2021;
- 02 (duas) prestações mensais e consecutivas no valor unitário de R\$ 2.115.146,16 (dois milhões, cento e quinze mil, cento e quarenta e seis reais e dezesseis centavos), vencendo-se a primeira no dia 10.11.2021;
- parcela de R\$ 2.444.675,95 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e setenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), a ser paga no dia 10.01.2022;
- parcela de R\$ 1.319.791,36 (um milhão, trezentos e dezenove mil, setecentos e noventa e um reais e trinta e seis centavos), a ser paga no dia 10.02.2022;
- parcela de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), a ser paga no ato e contra o recebimento das chaves da(s) Unidade(s) Autônoma(s) pelo Fundo, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento ou até o mês de maio de 2022;
- parcela de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), a ser paga no ato e contra a celebração da escritura definitiva de compra e venda da(s) Unidade(s) Autônoma(s), o que deverá ocorrer no prazo de 15 (quinze) dias contados da satisfação cumulativa das seguintes condições: (i) estejam a(s) Unidade(s) Autônoma(s), completamente livres de ônus e gravames; (ii) tenha ocorrido o efetivo recebimento da(s) Unidade(s) Autônoma(s) pelo Fundo; (iii) tenha sido registrada perante o competente Cartório de Registro de Imóveis a instituição de condomínio e tenham sido abertas matrículas individualizadas para a(s) Unidade(s) Autônoma(s). A parcela ora prevista deverá ser corrigida monetariamente até o efetivo pagamento ou até o mês de maio de 2022, caso ocorra em data posterior; e
- parcela de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga no dia 10.11.2023, desde que paga a parcela acima, ou até o mês de maio de 2022, caso ocorra em data posterior.

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 77,6% e aluguel aproximado de R\$90/m² na modalidade de locação Long-Stay e R\$ 215,00/dia na modalidade Short-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 Moema está localizado em uma região privilegiada na cidade de São Paulo, próxima a universidades, hospitais, centros comerciais e transporte público, como acesso amplo a linhas de metrô e corredores de ônibus, além de infraestrutura completa de serviços. O Imóvel está localizado entre vias primárias como Av. Hélio Pelegriño, Av. República do Líbano, Av. Ibirapuera e Av. Santo Amaro.

As metragens das Unidades Autônomas variam de 24 m² a 44 m², com metragem média de 29,6 m². O mix de operação projetado é de 75% Long-Stay e 25% Short-Stay. O Imóvel tem torre única, 15 pavimentos, 116 unidades, fachada ativa que abrigará operação comercial (loja com 240 m²) e conta com amenidades em áreas comuns como bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, 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 foi realizado nesta data. 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 10/12/2020. Portanto, o resultado do Fundo referente ao Sinal pago deverá ser de cerca de R\$ 0,05/cota em dezembro de 2020. 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.

Com mais esta aquisição, o Fundo passa a deter um portfólio de 137 unidades, entre os bairros de Moema e Vila Mariana, com 3.664,38 m² de área privativa e expectativa de resultado da ordem de R\$ 0,09/cota em dezembro, considerando os mecanismos de renda em vigor para ambos os empreendimentos. A gestão segue com o foco em construir um portfólio diversificado e extremamente bem localizado na cidade de São Paulo, com operações que permitam a geração de renda imediata e de longo prazo para os investidores.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 10 de novembro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

Instituição administradora do
RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Anexo I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL | RBRS11



RIO BRAVO
RENDA RESIDENCIAL

Agenda

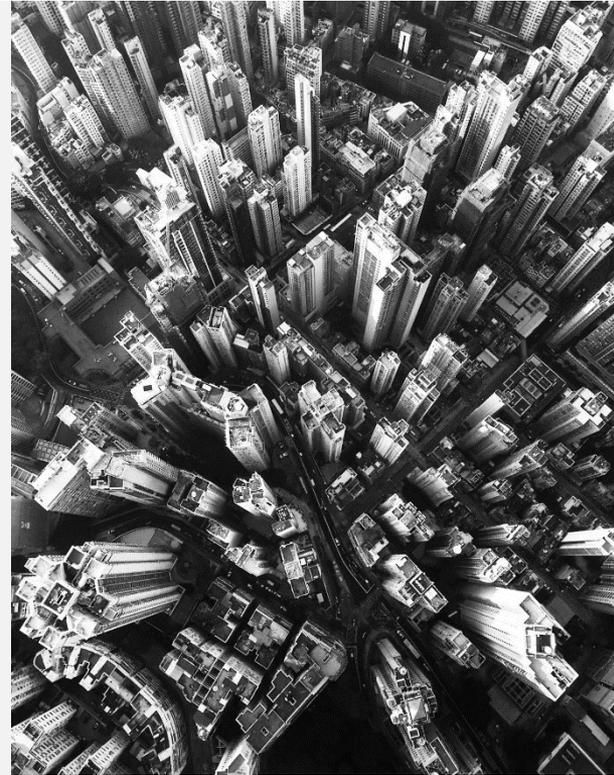
- » ESTRATÉGIA DO FUNDO
 - » RESUMO DA OPERAÇÃO
 - » SOBRE O ATIVO
 - » ESTUDO DE VIABILIDADE
 - » SOBRE A INCORPORADORA
 - » GLOSSÁRIO
-

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 Moema 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 78% DO ABL OU 81 UNIDADES RESIDENCIAIS E UMA LOJA DO URBIC MOEMA

IMÓVEL LOCALIZADO EM MOEMA, SÃO PAULO/SP

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

PRÓXIMO A VIAS DE ACESSO COMO AVS. HÉLIO PELEGRINO, REPÚBLICA DO LÍBANO, IBIRAPUERA E SANTO AMARO.

UNIDADES COM 29,6 M² EM MÉDIA, TORRE ÚNICA, 15 PAVIMENTOS

IMÓVEL EM FASE DE DESENVOLVIMENTO, COM PREVISÃO DE ENTREGA NO 1T2022

VALOR TOTAL DE R\$ 36,4 MILHÕES, COM SINAL PAGO DE R\$ 5,5 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 RESULTADO MESMO DURANTE O PERÍODO DE DESENVOLVIMENTO



Foto do projeto meramente ilustrativa

¹NR = não residenciais. Unidades para operação short-stay

URBIC MOEMA

Endereço: Av. Sabiá, 641

Unidades: 116 unidades | 01 loja (240 m²)

Torre única

15 pavimentos

18 unidades NR¹– 24 a 43 m²

76 unidades – 24,08 a 26,13 m²

22 unidades – 32,43 m²

Área Privativa Total: 3.352,66 m²

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

URBIC

Sobre o Ativo



Fonte: Google Earth

O bairro de Moema é servido por uma infraestrutura ampla de serviços e transporte, como corredores de ônibus nas Av. Santo Amaro e Ibirapuera e estações da Linha 5-Lilás do Metrô de São Paulo. O Imóvel está localizado entre vias de grande importância, que ligam o bairro a regiões centrais e de grande fluxo, como Av. 23 de Maio, Paulista e Faria Lima, importantes centros de trabalho e eixos financeiros da cidade.

A localização privilegiada do Urbic Moema tem, em suas imediações, uma série de universidades, hospitais, parques e centros comerciais, geradores de fluxo importantes para a demanda de imóveis na região.

Sobre o Ativo

quantidade	Memorial eletrodomésticos
1	Geladeira 371 litros
1	Microondas 20L
1	Cooktop indução 2 bocas
1	TV 40" + suporte para fixação
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
1	Quadro
	Papel de parede na cabeceira da cama e na mesa de estudo
2	Painéis com led integrado (iluminação)
2	Spots de embutir

DESCRIÇÃO
Armários e espelho banheiro - corpo e parte interna em MDF ultra cor branco; portas de abrir ou correr MDF (cor à definir); puxador embutido pequeno para chapa de 18 mm
Armários superiores e inferiores cozinha - corpo e parte interna em MDF branco (partes embutidas); partes aparentes em MDF (cor à definir), com puxador meia cava ou embutido
Armário de roupa - corpo e parte interna em MDF branco (partes embutidas); partes aparentes em MDF (cor à definir)
Mesa de apoio em MDF (cor à definir)
Cabeceira da cama com mesas laterais de apoio embutidas em MDF

URBIC MOEMA

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.

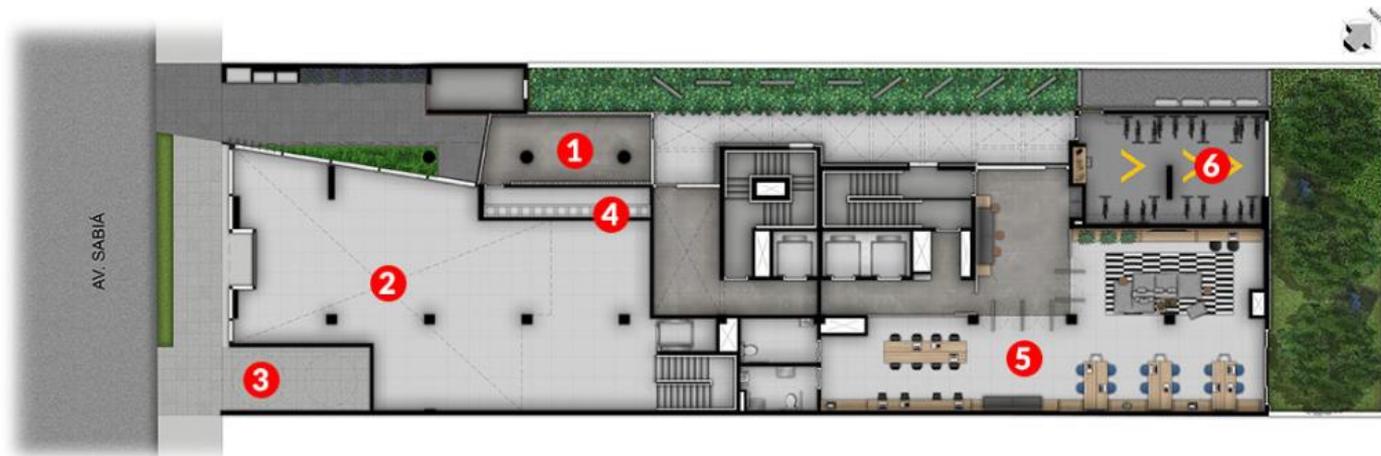
Sobre o Ativo



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

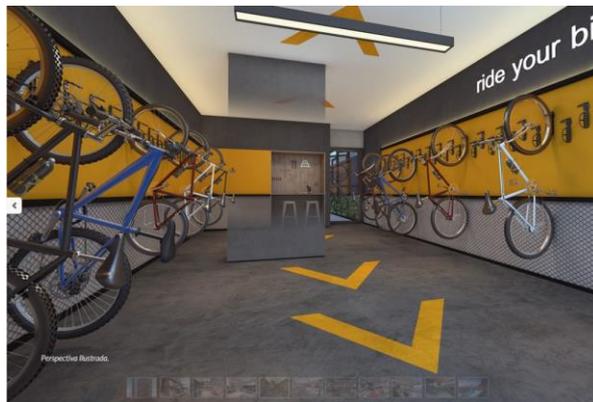


Térreo

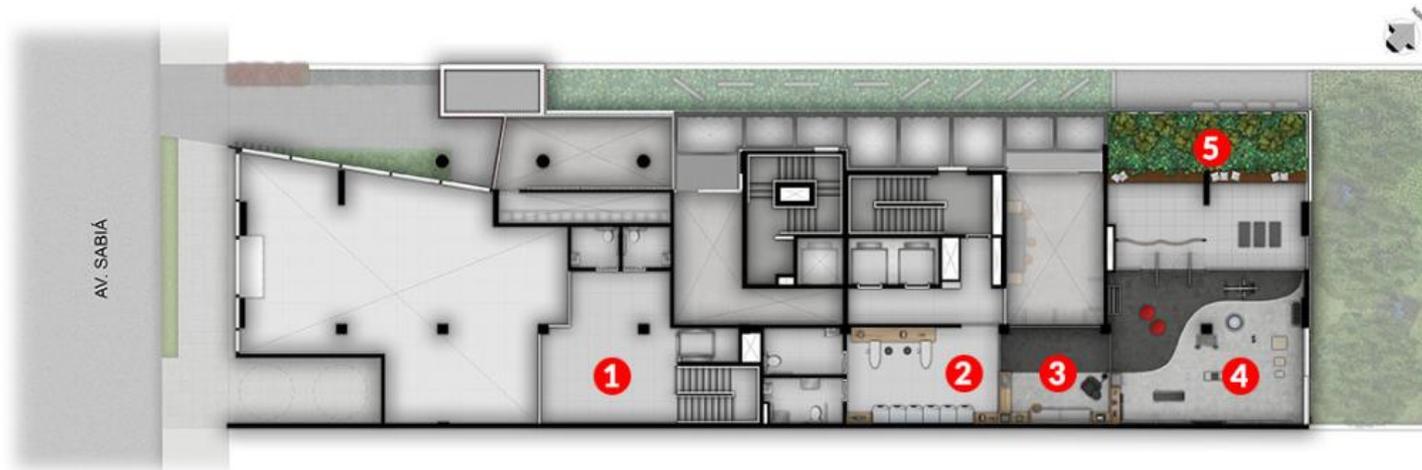


1. Acesso com clausura
2. Loja
3. Vaga
4. Locker
5. Coworking Lounge
6. Bike Spot

Térreo



1º Pavimento



1. Mezanino Loja
2. Laundry Room
3. Laundry Lounge
4. Fitness & Health
5. Terraço

Sobre o Ativo

1º Pavimento



Foto do projeto meramente ilustrativa

Rooftop



1. Grill Place
2. Gourmet Space
3. Space Chef
4. Grill Place
5. SPA

Sobre o Ativo

Rooftop



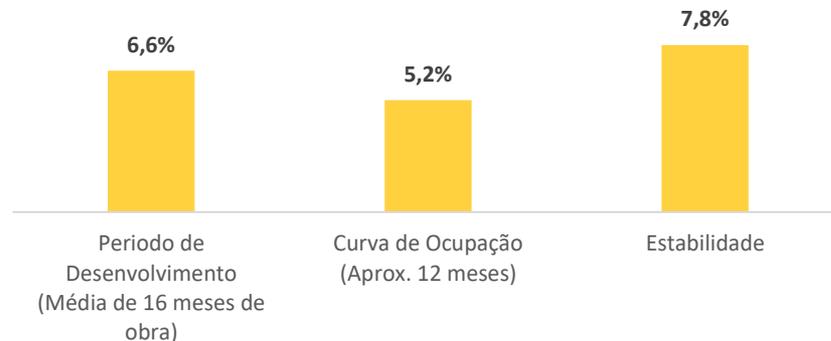
Foto do projeto meramente ilustrativa

Resumo da Operação

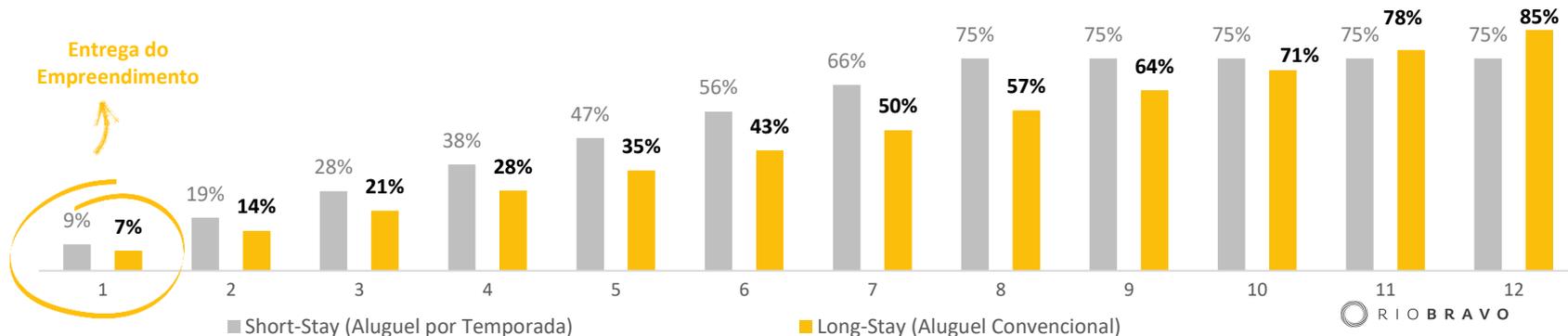
Custo do Ativo com Fit-Out	R\$ 36.398.053,43
Aquisição + Fit-Out por m ²	R\$ 14.024/m ²
Unidades/Metragem Média	81/29,6 m ²
Mix Long-Stay Short-Stay	75% 25%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$90/m ² R\$215/ dia
Mecanismo de Renda (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega Estimada	1T2022

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