

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 Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para aquisição de 259 unidades residenciais, ou 99,2% da torre residencial, objeto de incorporação imobiliária localizado no Paraíso, São Paulo/SP (“Imóvel” ou “Cyrela For You Paraíso”), totalizando área privativa de 9.129 m² (“Unidades Autônomas”). O Imóvel será desenvolvido pela Cyma Desenvolvimento Imobiliário SA (“CYMA”), empresa do grupo CYRELA, uma das maiores incorporadoras do país, sendo a entrega do empreendimento prevista para o quarto trimestre de 2023.

A aquisição tem valor de R\$ 103.278.000,00 (cento e três milhões, duzentos e setenta e oito mil reais), sendo que R\$ 41.311.200,00 (quarenta e um milhões, trezentos e onze mil e duzentos reais), equivalentes a 40% da aquisição total, serão desembolsados em até 05 (cinco) dias úteis contados da data de registro do memorial de incorporação do Empreendimento (ocorrido em 05/11/2020) (“Entrada”) e o valor remanescente será quitado da seguinte forma¹:

- Parcelas mensais a partir de maio/21: R\$ 46.475.100,00 (quarenta e seis milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil e cem reais), equivalentes a 45% da aquisição total, em 30 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 1.549.170,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e nove mil, cento e setenta reais) cada uma; e
- Parcelas anuais a partir de junho/21: R\$ 15.491.700,00 (quinze milhões, quatrocentos e noventa e um mil e setecentos reais), equivalentes a 15% da aquisição total, em 3 parcelas anuais e sucessivas de R\$ 5.163.900,00 (cinco milhões, cento e sessenta e três mil e novecentos reais) cada uma.

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.

O *cap rate* projetado para esta aquisição é de 8,3% a.a., consideradas premissas de taxa de ocupação média de 81,5% e aluguel aproximado de R\$75/m² na modalidade de locação Long-Stay e R\$ 220,00/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 7,3% a.a.

O Cyrela For You Paraíso está localizado em uma região central na cidade de São Paulo, no bairro do Paraíso, a menos de 200 metros da estação Paraíso da Linha 1 – Azul do Metrô de São Paulo e próximo a diversos hospitais, universidades e centros comerciais, além de infraestrutura completa de serviços, lazer e entretenimento. O Imóvel está localizado próximo à R. Vergueiro, Av. 23 de Maio e Av. Paulista.

As metragens das Unidades Autônomas variam de 24,5 m² a 69 m², com metragem média de 35,2 m². O mix de operação projetado pela Rio Bravo é de 65% Long-Stay e 35% Short-Stay. O Imóvel terá 26 pavimentos, 261 unidades, fachada ativa que abrigará operação comercial e conta com amenidades em áreas comuns como lounge externo com gramado, piscina, spa, solarium, lobby-coworking, delivery room, bicicletário, fitness e lavanderia, em linha com os mais modernos empreendimentos lançados na atualidade, o que dá ao Imóvel competitividade e atratividade na região. Além da torre residencial única do Imóvel, o complexo contará com uma torre comercial e lojas no pavimento térreo, o que poderá gerar demanda e fluxo para o próprio empreendimento. 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 será incorporado pela CYMA, empresa do grupo Cyrela, tradicional e líder na indústria, com atuação focada em São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul. A Cyrela tem mais de 50 anos de atuação e ações listadas na bolsa desde 2006. A empresa possui sólida situação financeira, com índices de alavancagem de 17% (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido) no segundo trimestre de 2020, conforme informações publicadas no site de RI da Cyrela.

O pagamento do Mecanismo de Renda será realizado mensalmente pela vendedora, de acordo com fluxo acumulado de aportes. Portanto, o resultado do Fundo referente à Entrada pago deverá ser de cerca de R\$

0,26/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 396 unidades e área privativa de 12.793,38 m², com presença nos bairros Moema, Vila Mariana e Paraíso, regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas. A expectativa de resultado da ordem de R\$ 0,38/cota em dezembro, considerando os mecanismos de renda em vigor para os empreendimentos do Fundo. 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.

O Fundo já possui cerca de 150% de seu capital comprometidos nos ativos Cyrela for You, Urbic Sabia e Urbic Vila Mariana. Assim, a equipe de gestão passa a ter planos para realizar nova captação de recursos, a ser proposta em momento oportuno, com ativos em pipeline já conhecidos por seus investidores.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 12 de novembro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

Instituição administradora do

RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

¹Haverá correção monetária nos valores mencionados de acordo com a variação positiva do INCC/FGV N-1.

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 Cyrela For You Paraíso 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 99,2% DA TORRE RESIDENCIAL OU 259 UNIDADES RESIDENCIAIS DO CYRELA FOR YOU PARAÍSO

IMÓVEL LOCALIZADO NO BAIRRO DO PARAÍSO, SÃO PAULO/SP

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

PRÓXIMO A VIAS PRINCIPAIS COMO AV. PAULISTA E 23 DE MAIO

UNIDADES DE 24,5 M² A 69 M², COM METRAGEM MÉDIA DE 35,2 M²

IMÓVEL EM FASE DE INCORPORAÇÃO, COM PREVISÃO DE ENTREGA EM 4T23

VALOR TOTAL DE R\$ 103,3 MILHÕES, COM ENTRADA PAGA DE R\$ 42 MILHÕES E DEMAIS PAGAMENTOS A PRAZO (aplicada correção do INCC prevista em contrato)

CAP RATE PROJETADO DE 8,3% A.A. (YIELD ESTIMADO DE 7,3%)

OPERAÇÕES PREVISTAS DE LONG STAY (65%) E SHORT STAY (35%)

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



CYRELA FOR YOU PARAÍSO

Endereço: Rua Apeninos, 973

Unidades: 261 unidades | 01 loja

Empreendimento com Torre Residencial e Torre Comercial

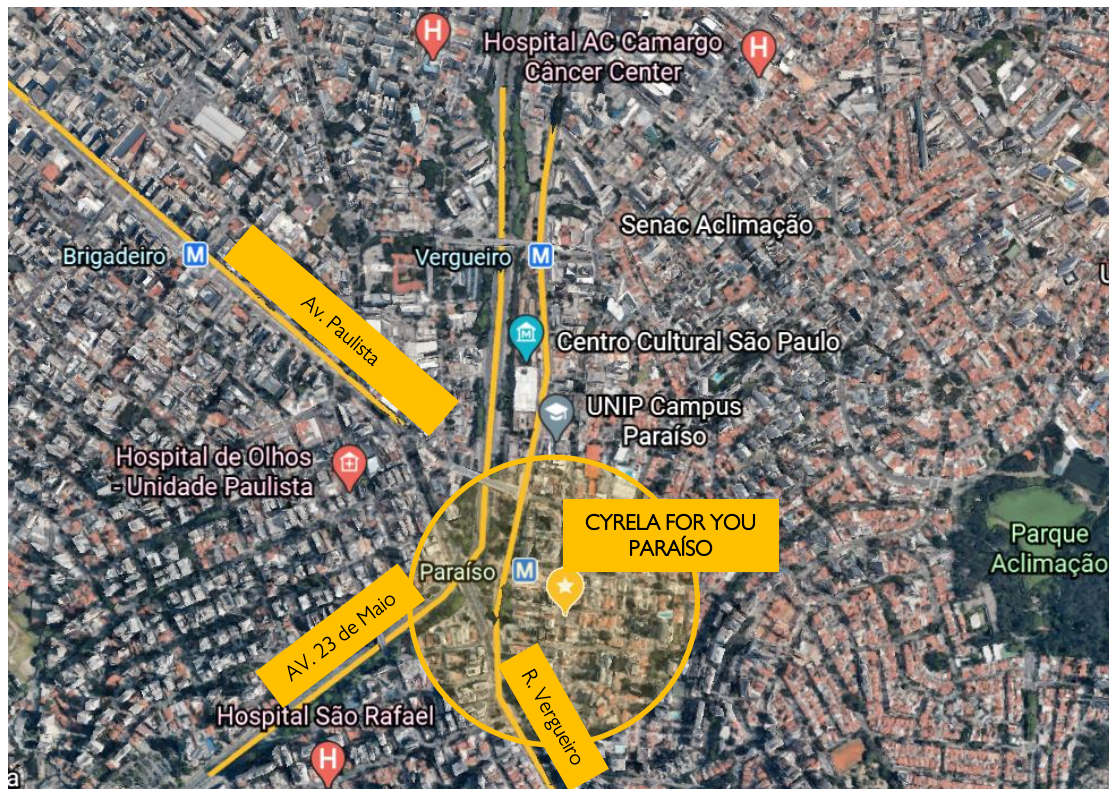
Torre Residencial com 26 pavimentos

Lounge externo com gramado, piscina, spa, solarium, lobby-coworking, delivery room, bicicletário, fitness e lavanderia

Área Privativa Total: 9,129 m²



Sobre o Ativo



O bairro do Paraíso é localizado em uma região central e servido por uma infraestrutura ampla de serviços e transporte, como corredor de ônibus na Av. Paulista e estações das Linhas 1-Azul e 2-Verde do Metrô de São Paulo. O Imóvel está localizado próximo a vias de grande fluxo, como Av. 23 de Maio e Paulista, importantes centros de trabalho da cidade.

O Imóvel tem, em suas imediações, uma série de hospitais, universidades, parques e centros comerciais, geradores de fluxo importantes para a demanda de imóveis na região.

Sobre o Ativo

TPO

24M²

24M²

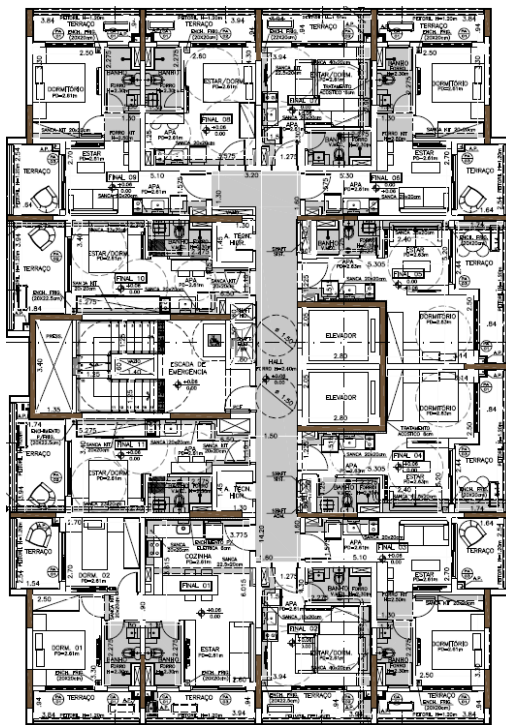
39M²

30M²

30M²

66M²

24M²



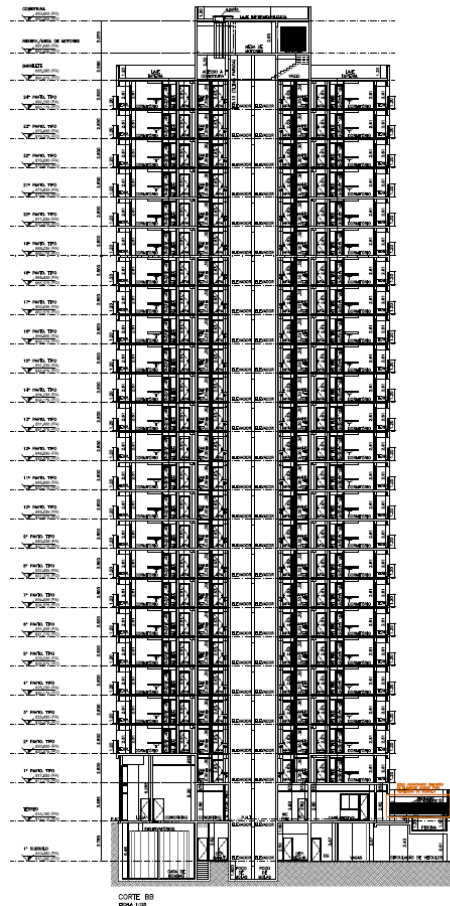
39M²

34M²

34M²

39M²

2



CORTE

Sobre o Ativo



Sobre o Ativo



Foto do projeto meramente ilustrativa, podendo sofrer alterações. Nos ambientes internos há apenas sugestão de decoração. O edifício será entregue conforme o memorial descritivo anexo ao CCV.

Sobre o Ativo



Sobre o Ativo



Sobre o Ativo

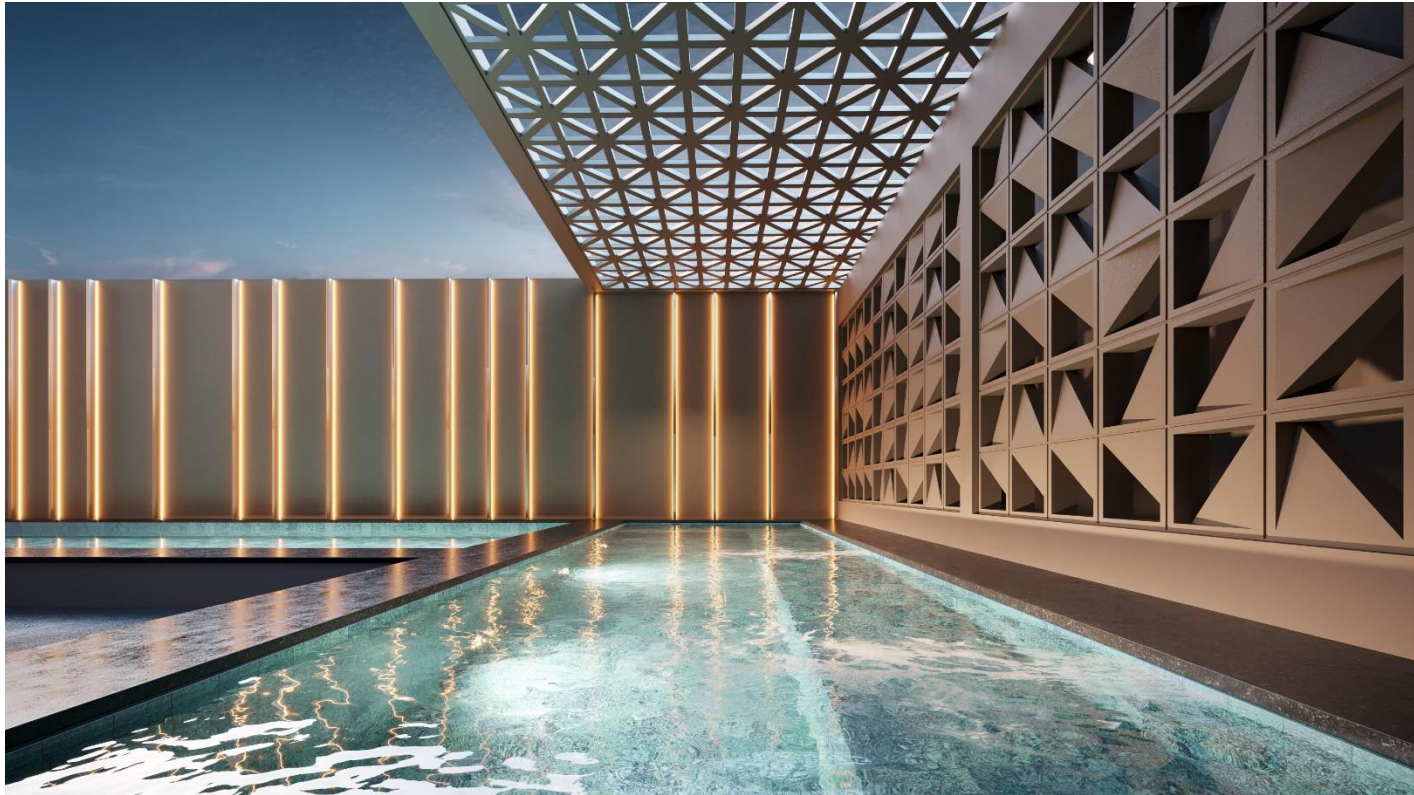


Foto do projeto meramente ilustrativa, podendo sofrer alterações. Nos ambientes internos há apenas sugestão de decoração. O edifício será entregue conforme o memorial descritivo anexo ao CCV.

Sobre o Ativo



Sobre o Ativo



Sobre o Ativo

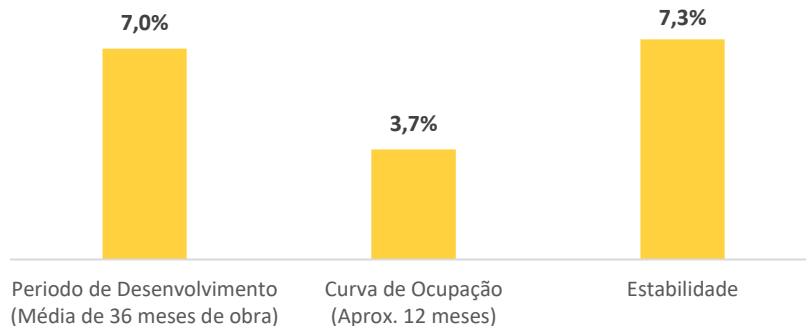


Resumo da Operação

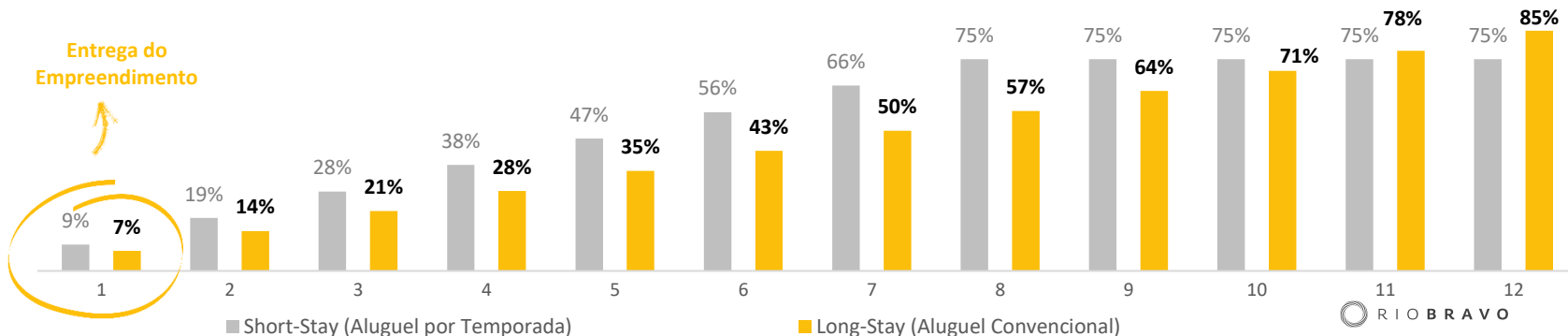
Custo do Ativo	R\$ 103.278.000,00
Aquisição por m ²	R\$ 11.313/m ²
Unidades/Metragem Média	259/35,2 m ²
Mix Long-Stay Short-Stay	65% 35%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$75/m ² R\$220/ dia
Mecanismo de Renda (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega Estimada	4T2023

Rentabilidade Estimada

Dividend Yield Anualizado



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



O Imóvel será incorporado pela CYMA, empresa do grupo Cyrela tradicional e líder na indústria, com atuação focada em São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul. A Cyrela tem mais de 50 anos de atuação e ações listadas na bolsa desde 2006.

A empresa tem cobertura das principais agências de ratings, conforme detalhado abaixo:

S&P: Rating Nacional: brAAA | Escala Global: BB- | Perspectiva: Estável

Moody's: Rating Nacional: Aa3.br | Escala Global: Ba2 | Perspectiva: Estável

A empresa recebeu recentemente prêmios como 1º lugar nas categorias Incorporadora e Construtora pelo Prêmio Top Imobiliário em 2020; troféu Ouro na categoria melhor operação de Back Office e troféu Bronze na categoria melhor Estratégia de Inovação, pelo Prêmio Cliente S/A em 2019; reconhecida como uma das 100 Empresas mais Inovadoras no Uso de TI pelo IT Mídia 2018, entre outros.



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. A aquisição do Cyrela for You Paraíso, não inclui a mobília das unidades. A rentabilidade estimada considera um valor de investimento para que seja feito todo o acabamento, compra de mobília e equipagem necessária para que a unidade já possa tornar-se operacional.

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