

## RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.517.660/0001-91

ISIN Cotas: BRRBRSTF006

Código negociação/Ticker: RBRS11

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 m<sup>2</sup> (“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 forma<sup>1</sup>:

- 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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> a 69 m<sup>2</sup>, com metragem média de 35,2 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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**

<sup>1</sup>Haverá 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 M<sup>2</sup> A 69 M<sup>2</sup>, COM METRAGEM MÉDIA DE 35,2 M<sup>2</sup>**

**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

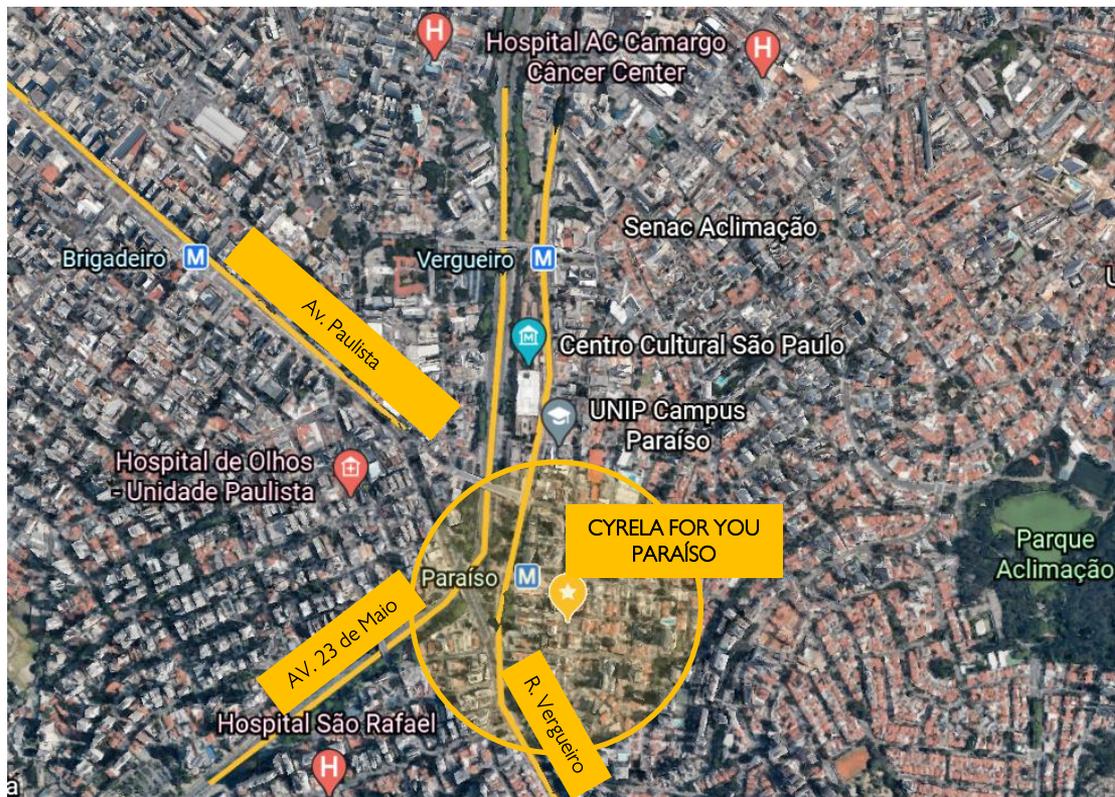
Torre Residencial com 26 pavimentos

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

Área Privativa Total: 9,129 m<sup>2</sup>



## 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

---



## 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

---

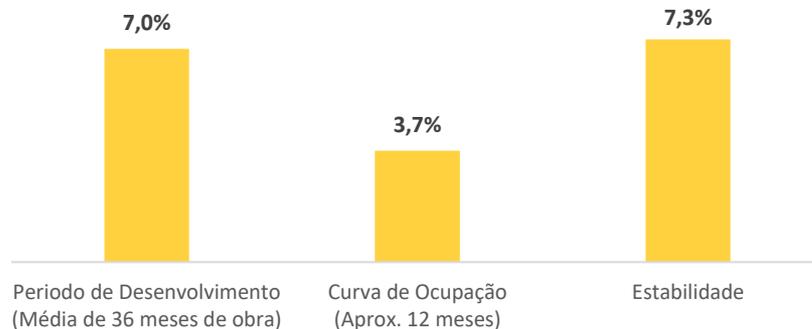


## Resumo da Operação

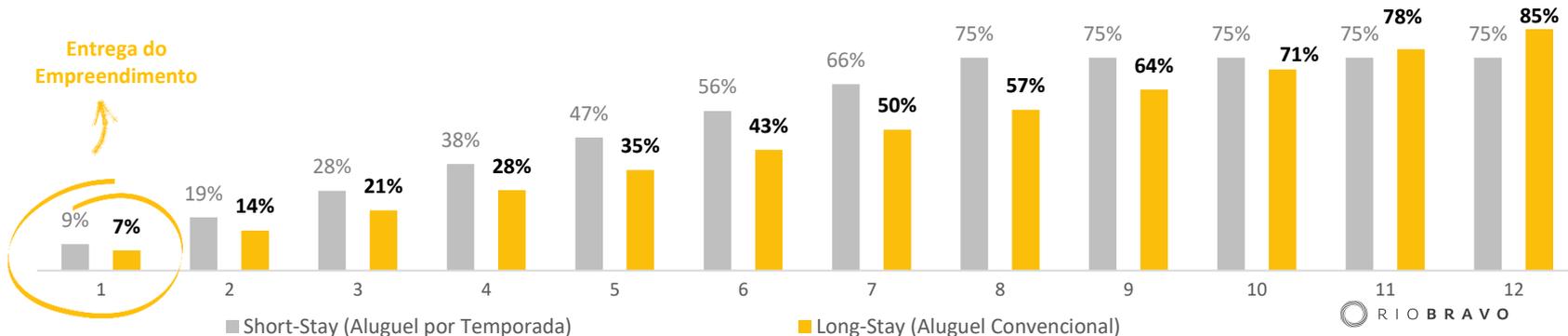
Custo do Ativo	R\$ 103.278.000,00
Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 11.313/m <sup>2</sup>
Unidades/Metragem Média	259/35,2 m <sup>2</sup>
Mix Long-Stay   Short-Stay	65%   35%
Precificação Long-Stay   Short-Stay	R\$75/m <sup>2</sup>   R\$220/ dia
Mecanismo de Renda (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega 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 1° 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.riobravo.com.br)

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

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

+55 11 3509-6500