

**RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 36.517.660/0001-91

ISIN Cotas: BRRBRSCF006

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, conjunto 32, 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, o Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas (“Segundo Aditamento”) para alterar o preço de aquisição das Unidades Autônomas (abaixo definido), bem como o fluxo de pagamento das parcelas vincendas a partir de novembro de 2022. O Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas foi celebrado em 26 de outubro de 2019, tendo por objeto a aquisição de 259 (duzentas e cinquenta e nove) unidades residenciais, ou 99,2% da torre residencial, objeto de incorporação imobiliária localizado no Paraíso, São Paulo/SP (“Unidades Autônomas”), totalizando área privativa de 9.129 m<sup>2</sup> (“Imóvel” ou “Cyrela For You Paraíso”).

O Imóvel está sendo 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.

**SOBRE A ALTERAÇÃO DO PREÇO DE AQUISIÇÃO E O FLUXO DE PAGAMENTO**

O valor total da aquisição passou de R\$103.278.000,00 (cento e três milhões, duzentos e setenta oito mil reais) para R\$ 104.416.639,95 (cento e quatro milhões, quatrocentos e dezesseis mil e seiscentos e trinta e nove reais e noventa e cinco centavos), ou seja, uma alteração de 1,1% no preço total. Em contrapartida, as parcelas previstas para pagamento

a partir de novembro de 2022 foram prorrogadas para o término da obra, contratualmente estimado para ocorrer em novembro de 2023 (cronograma físico atual das obras prevê a possibilidade de adiantar o término para agosto de 2023, a depender da velocidade de obras). A tabela abaixo ilustra o fluxo original de pagamentos a partir de novembro de 2022, conforme o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas, e o novo fluxo de pagamentos conforme Segundo Aditamento.

Mês	Fluxo original de pagamentos	Novo fluxo de pagamentos
nov/22	R\$ 1.549.170,00	R\$ -
dez/22	R\$ 1.549.170,00	R\$ -
jan/23	R\$ 1.549.170,00	R\$ -
fev/23	R\$ 1.549.170,00	R\$ -
mar/23	R\$ 1.549.170,00	R\$ -
abr/23	R\$ 1.549.170,00	R\$ -
mai/23	R\$ 1.549.170,00	R\$ -
jun/23	R\$ 6.713.070,00	R\$ -
jul/23	R\$ 1.549.170,00	R\$ -
ago/23	R\$ 1.549.170,00	R\$ -
set/23	R\$ 1.549.170,00	R\$ -
out/23	R\$ 1.549.170,00	R\$ -
nov/23	R\$ 1.549.170,00	R\$ 26.441.749,95

O valor total de aquisição pago até o momento da assinatura do Segundo Aditamento é de R\$ 81.839.164,03 (oitenta e um milhões, oitocentos e trinta e nove mil, cento e sessenta e quatro reais e três centavos). Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas, as parcelas são corrigidas pela variação positiva do INCC-DI/FGV.

#### **SOBRE A DISPONIBILIDADE DE CAIXA**

Anteriormente à assinatura do Segundo Aditamento, o Fundo necessitaria de novos recursos a partir de dezembro de 2022. Com a renegociação das parcelas de aquisição do ativo Cyrela For You Paraíso e postergação do fluxo de pagamentos, tal necessidade de caixa também será postergada para o término da obra. Para honrar com a última parcela de aquisição, o Fundo tem a possibilidade de (i) vender participação nos ativos do Fundo, (ii) realizar uma nova emissão de cotas, a depender das condições de mercado, ou (iii) estruturar uma securitização de recebíveis.

## **SOBRE O MECANISMO DE RENDA**

A assinatura do Segundo Aditamento não altera as condições do mecanismo de renda garantida atrelada à aquisição, mantendo-se o pagamento mensal pela vendedora ao Fundo de valor de 8% a.a. sobre o montante investido até a efetiva entrega das chaves de cada uma das Unidades Autônomas adquiridas pelo Fundo.

## **SOBRE O IMÓVEL**

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 Imóvel terá 261 unidades no total, sendo que 259 foram adquiridas pelo Fundo, 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 do Fato Relevante sobre a aquisição do imóvel](#).

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 01 de setembro de 2022.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**

Instituição administradora do

**RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**