

RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.517.660/0001-91

ISIN Cotas: BRRBRSTF006

Código negociação/Ticker: RBR11

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/MF 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:

Conforme Fato Relevante publicado em 12 de novembro de 2020, foi realizada a aquisição do empreendimento Cyrela For You Paraíso (“Imóvel” ou “Cyrela For You Paraíso”), com uma estrutura de pagamentos que previa o pagamento do saldo remanescente em uma parcela única com vencimento ao final de 2023, simultaneamente à entrega prevista do Imóvel.

Para fazer frente às obrigações do Fundo, foi estruturado um certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”) para captação de recursos cuja destinação é i) a quitação integral do saldo remanescente do Imóvel e custos da transação, ii) realização de FF&E (mobiliário e aparelhagem das unidades para que fiquem prontas para uso) em 122 unidades do Imóvel para operação e geração de receita e iii) composição de fundo de custos da operação. Abaixo, mais detalhes da operação:

- Valor total do CRI: R\$ 48,5 milhões.
- Data de liquidação do CRI: até 15 de fevereiro de 2024.
- Estrutura e prazo de amortização: pagamento único ao final do período (*bullet*) com prazo de 48 meses. Conforme ocorra a venda das unidades do Imóvel, 80% do valor de venda será utilizado para amortização imediata do CRI sem multa de pré-pagamento. Essa estrutura permite reduzir a alavancagem conforme evolua a curva de vendas de unidades do Imóvel.
- Taxa da operação: IPCA + 9,5% a.a. Não há carência de juros.
- Garantia: 75% das unidades do Imóvel (alienação fiduciária a ser constituída pelo vendedor em favor do patrimônio separado do CRI), recebível dos aluguéis de todos os ativos do Fundo, fluxo das vendas futuras dos imóveis Urbic Sabiá e o Cyrela For You Paraíso, e das vendas já realizadas, porém ainda não recebidas, apenas do Cyrela For You Paraíso. A gestão entendeu que esta opção de securitização de recebíveis imobiliários era a melhor alternativa para fazer frente às obrigações do Fundo. Como não há carência no pagamento dos juros, a operação impactará as despesas do Fundo em cerca de R\$ 0,21/cota/mês a partir desta data (no mês corrente, de forma pró-rata).

INÍCIO DA OPERAÇÃO DO CYRELA FOR YOU PARAÍSO

Com a conclusão do empreendimento e início de suas operações, o Cyrela For You Paraíso terá um período de amadurecimento, com o início da comercialização das unidades, divulgação do empreendimento como uma opção de locação na região, entre outras ativações naturais que fazem parte da curva de ocupação de um imóvel residencial recém-inaugurado. Portanto, a Rio Bravo acredita que a receita imobiliária proveniente das operações começará pequena e tende a ter uma curva de crescimento ao longo do tempo, conforme o imóvel seja maturado.

SOBRE A ESTRATÉGIA DE ALIENAÇÃO

Desde o início das alienações, já foram vendidas 24 unidades a um valor bruto médio de cerca de 15.000/m², 48% acima da média de mercado para as regiões. A gestão entende que, com a entrega do Imóvel, há espaço para aumentar o valor de venda com ele pronto, dado que a maior parcela das vendas foi realizada quando o ativo estava em obras.

O foco do trabalho de comercialização é manter o fluxo de vendas tanto para pessoas físicas quanto para investidores institucionais. Parte das unidades do Imóvel não serão mobiladas em busca de uma melhor liquidez na venda dos ativos.

A gestão segue buscando realizar vendas a preços atrativos, com bons retornos para o Fundo e com um horizonte de tempo confortável para que as vendas sejam realizadas nas melhores condições possíveis.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 22 de janeiro de 2024.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

Instituição administradora do

RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO