

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 m² (“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 m² a 69 m², com metragem média de 35,2 m². 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