

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL (“Fundo”)

CNPJ/MF nº 13.873.457/0001-52

ISIN Cotas: BRRBEDCTF006

Código negociação B3: RBED11

FATO RELEVANTE

CONCLUSÃO DA VENDA DOS IMÓVEIS PARA O RBVA11

Foram assinados, em 11 de outubro de 2024, instrumentos definitivos para conclusão da alienação dos 7 imóveis do Fundo para o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO -FII** (“**RBVA11**”). Com a venda e a subscrição de cotas do RBVA11, o Fundo consolida seu investimento em um fundo imobiliário com estratégia mais ampla de varejo, em busca de maior diversificação, escala e liquidez.



Sobre a venda

- Alienação de 100% dos ativos do Fundo com lucro;
- Aumento da diversificação de locatários, setorial e expansão de regiões investidas através do portfólio do RBVA11.



Valores

- Valor da alienação: R\$ 367,650 milhões;
- Lucro de R\$ 16,650 milhões;
- Recebimento de R\$ 9,9 milhões em moeda corrente e R\$ 321,8 milhões em compensação de crédito.

DETALHES DA TRANSAÇÃO

O valor total da transação é de R\$ 367.650.000,00 (“Valor Total de Aquisição”), correspondente ao valor patrimonial dos ativos imobiliários do Fundo, com a seguinte forma de pagamento:

- 1) R\$ 35.890.041,88 mediante a assunção das dívidas pelo RBVA11, ou seja, parcela do passivo referente a dois CRIs vinculados a dois dos imóveis do portfólio do Fundo e retenção de parcela referente à aquisição do ativo de São Bernardo do Campo (“Passivo”), conforme detalhado no Material de Apoio anexo ao Fato Relevante.
- 2) Do valor líquido de R\$ 331.759.958,12, resultado da diferença entre o Valor Total de Aquisição e o valor do Passivo:
 - a. R\$ 9.952.804,76 foram recebidos nesta data em moeda corrente.
 - b. R\$ 321.807.153,36 foram quitados via compensação de créditos detidos pelo Fundo contra o RBVA11 em razão da alienação dos imóveis e da subscrição de 2.973.089 novas cotas do RBVA11. Com isso, foram recebidos pelo Fundo, em 11 de outubro de 2024, recibos de novas cotas do RBVA11, que serão convertidos em cotas de RBVA11 posteriormente ao encerramento da oferta deste.



IMÓVEIS

Na tabela abaixo estão os imóveis objeto da venda:

Ativo	Endereço	Cidade/UF	Locatária
Campus Pitágoras	Avenida São Luís Rei de França, 32	São Luís/MA	Cogna
Campus Unic	Avenida Beira Rio, 3.001	Cuiabá/MT	Cogna
Campus Pitágoras Timbiras Belo Horizonte	Rua dos Timbiras, 1.375	Belo Horizonte/MG	Cogna
Campus Pitágoras Betim	Avenida Juscelino Kubitschek, 247	Betim/MG	Cogna
Campus São Judas Consolação	Rua da Consolação, 2320 e 2322	São Paulo/SP	Ânima
Anhanguera São Bernardo do Campo	Avenida Rudge Ramos, 1501	São Bernardo do Campo/SP	Cogna
Campus Anhanguera Santo André	Avenida Senador Fláquer, 456	Santo André/SP	Cogna

IMPACTO PARA O FUNDO

Com a venda a valor patrimonial, o Fundo obtém um ganho de capital de R\$ 16,650 milhões, ou R\$ 7,07/cota, que passam a fazer parte da base de distribuição de rendimentos do Fundo para o semestre.

Com a conclusão da operação, deverá ser convocada uma assembleia para deliberar sobre a possibilidade eventual de liquidação do Fundo. Nesse caso, o cotista receberá, proporcionalmente, cotas do RBVA 11 e fará parte de um fundo maior, mais líquido, com escala para fazer grandes negócios e diversificação de setores, inquilinos, de ativos, geográfica, entre outros.

Durante o período de deliberação da eventual assembleia, o Fundo seguirá operando e distribuindo dividendos normalmente, tendo como base principal de resultados os dividendos oriundos das cotas de RBVA11.

O canal de RI está disponível para qualquer dúvida ou comentário: ri@riobravo.com.br ou www.riobravo.com.br/chat.

São Paulo, 14 de outubro de 2024.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL





Seu
investimento
é o que te
empodera

FII RIO BRAVO RENDA
EDUCACIONAL | RBED11



riobravo.com.br

Fato Relevante

Conclusão da Venda dos Imóveis para o RBVA11



Sobre a venda

_Alienação de 100% dos ativos do Fundo, com lucro

_Aumento da diversificação de locatários, setorial e expansão de regiões investidas através do portfólio do RBVA11



Resumo financeiro

_Valor da alienação: R\$ 367,650 milhões

_Lucro de R\$ 16,650 milhões

_Recebimento de R\$ 9,9 milhões em moeda corrente e R\$ 321,8 milhões em compensação de crédito

Tese de Alienação

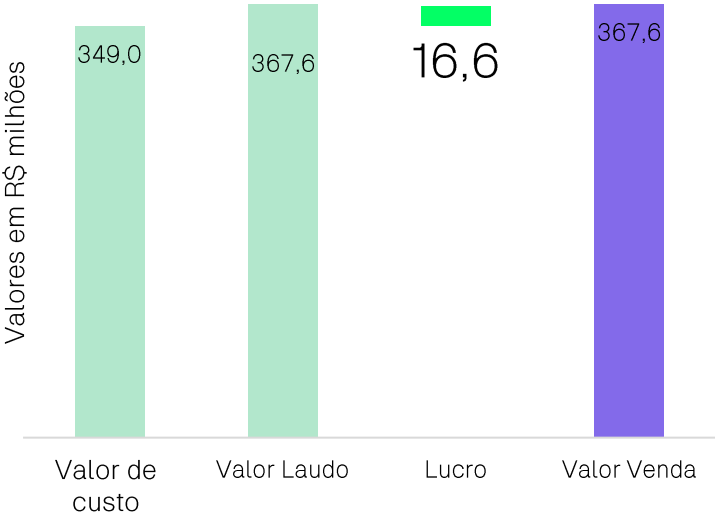
Alienação de 100% dos ativos, com ganho de capital e aumento da diversificação de locatários, setorial e expansão de regiões investidas através do portfólio do RBVA11.



Resumo financeiro

Lucro	R\$ 16,6 milhões
Valor Venda	R\$ 367,6 milhões
Laudo	R\$ 367,6 milhões
Custo	R\$ 349,0 milhões

Valor dos ativos (+)	R\$ 367,65 milhões
Passivo (-)	R\$ 35,9 milhões
Valor líquido da transação (=)	R\$ 331,7 milhões



Sobre o passivo

O Fundo tem dois CRIs vinculados a dois dos imóveis do portfólio, e retenção de cerca de R\$ 516 mil da aquisição do ativo de São Bernardo do Campo. Para ambos os CRIs, há a cessão dos recebíveis dos contratos de locação. Ao comprar os ativos, o RBVA11 assume a obrigação de repassar o aluguel de ambos os imóveis aos investidores do CRI.

Resultado da Operação

RBED11
antes

7 imóveis

Alavancagem de
R\$ 35,9 milhões



RBED11
após a conclusão

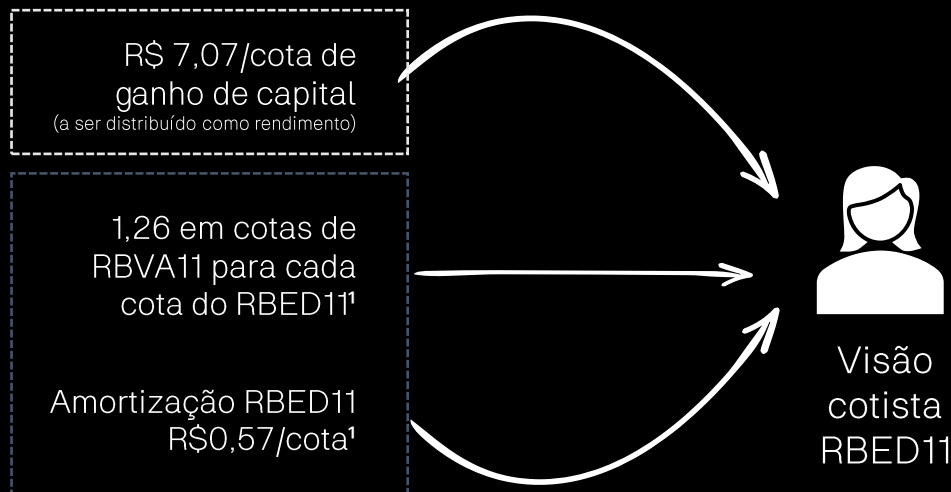
R\$ 20 milhões em caixa

2.973.089 cotas de
RBVA11

O Fundo seguirá operando e distribuindo rendimentos normalmente, tendo como base principal de resultados as distribuições oriundas das cotas de RBVA11.

Resultado da Operação

Passo 1 – operação concretizada



Passo 2 – Com a conclusão da operação, deverá ser convocada uma assembleia para deliberar sobre a possibilidade eventual de liquidação do Fundo. Nesse caso, o cotista receberá, proporcionalmente, cotas do RBVA 11.

IMPORTANTE DILUIÇÃO DE RISCOS

Após o passo 2, o cotista deve passar a fazer parte de um fundo maior, mais líquido, com escala para fazer grandes negócios e diversificação de setores, inquilinos, de ativos, geográfica, entre outros.

Fundo maior e mais líquido

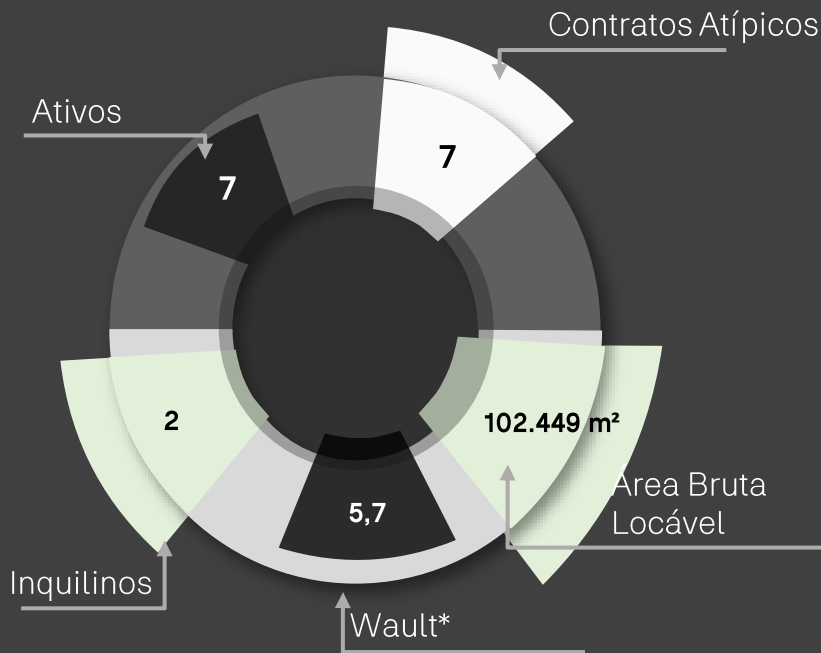
Ganho de diversificação

Maior escala para novos negócios

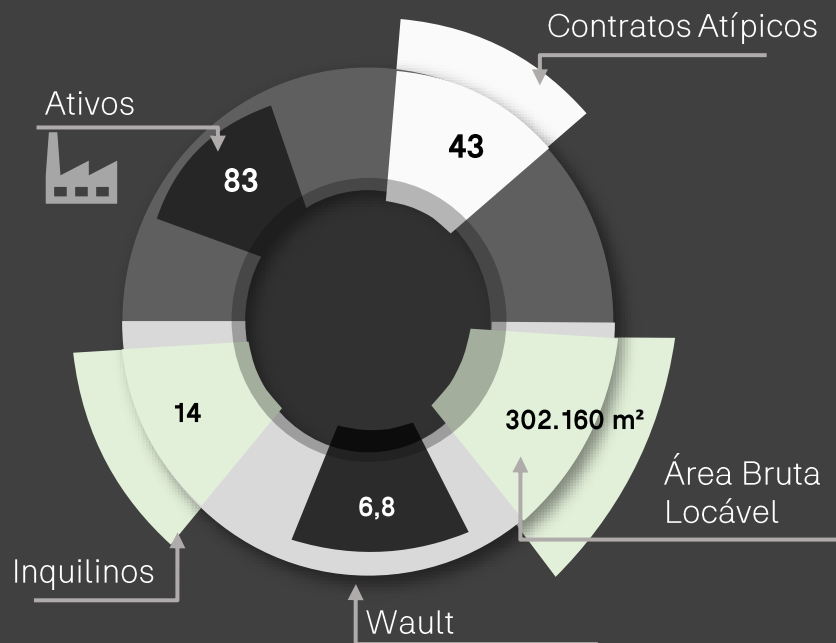
Resiliência de renda: diluição de riscos de contrato

Portfólio

Antes



Depois

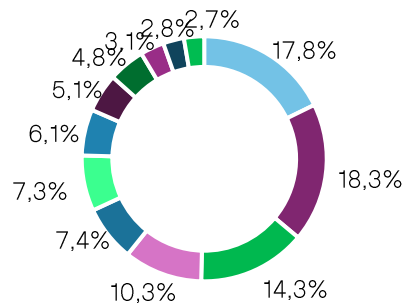


O cenário "antes" representa o portfólio do RBED11 até a conclusão desta aquisição. O cenário "depois" representa o portfólio do RBVA11 já consolidado.

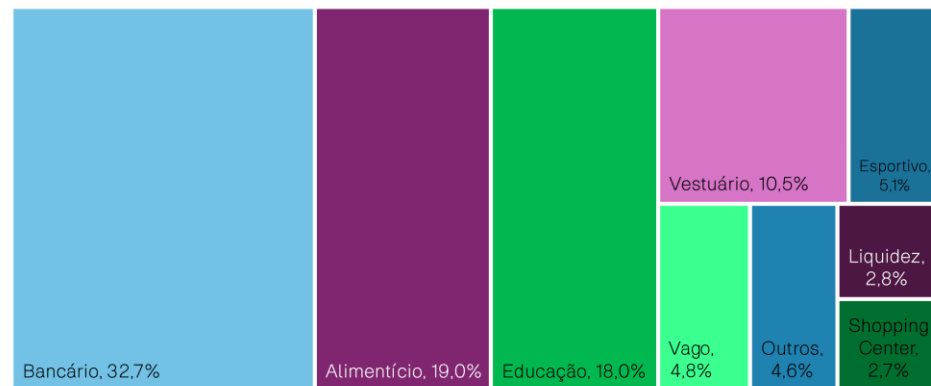
*WAVLT: média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis.

Portfólio do RBVA11

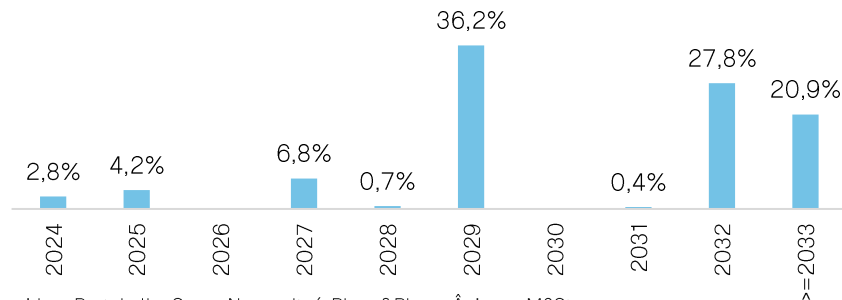
Percentual do Ativo Investido por Inquilino



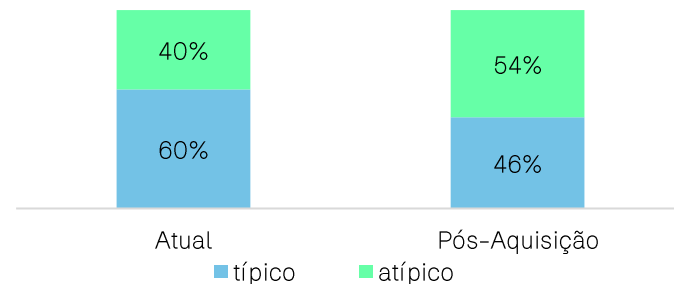
Percentual do Ativo Investido por Setor²



Cronograma de Vencimentos
(% receita contratada)



Tipo de Contrato³
(% receita contratada)



¹ Considera Portobello, Super Nosso, Itaú, Plano&Plano, Ânima e M3Storage.

² "Outros" Considera Selfstorage, Investimentos, Casa&Construção e Incorporação Imobiliária.

³ A parcela "atual" diz respeito ao portfólio do RBVA11 antes da conclusão da operação de aquisição dos imóveis do RBED11.



riobravo.com.br



RIO BRAVO

ri@riobravo.com.br