

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII

CNPJ/ME nº 13.873.457/0001-52

Código ISIN: BRRBEDCTF006

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): RBEDI1

FATO RELEVANTE

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.873.457/0001-52 (“Fundo”), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, comunicar o que segue:

Foi assinada, nesta data, proposta vinculante para aquisição de cinco ativos educacionais, sendo dois deles localizados no estado de Minas Gerais, dois no estado do Rio de Janeiro e um no estado de Goiás (“Imóveis”). Os Imóveis compreendem a uma área bruta locável (ABL) de aproximadamente 41.313,9 m² e contratos de locação vigentes com prazos de vencimentos entre 2029 e 2040 (“Contratos de Locação”), de modo que o WAULT da aquisição, ou seja, a média ponderada do prazo dos Contratos de Locação é de cerca de 15,86 anos (“Proposta”).

Entre as receitas oriundas dos Contratos de Locação, 95% são atreladas a contratos atípicos, mantendo, portanto, o elevado patamar de receitas atreladas a essa modalidade no portfólio do Fundo, de 98% no total.

O valor total da aquisição corresponde a R\$ 180,0 milhões e o pagamento será realizado da seguinte forma (“Preço de Aquisição”):

- **1ª Parcela** (sinal): 1% do valor da aquisição em até 5 dias úteis, após o aceite da Proposta (“Sinal”);
- **2ª Parcela**: 74% do valor da aquisição à vista, mediante conclusão satisfatória da *Due Diligence* e afastadas as condições resolutivas aplicáveis;
- **3ª Parcela**: saldo remanescente, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor de aquisição, será pago em até 78 (setenta e oito) parcelas mensais e sucessivas corrigidas pelo IPCA + 5,50% a.a. e carência de principal pelos primeiros 36 (trinta e seis) meses. As Partes poderão estruturar uma operação de alavancagem para concluir o pagamento desta última parcela.

Importante ressaltar que, na hipótese de incidência de qualquer condição resolutiva descrita na Proposta, esta será resolvida nos termos do artigo 127 e seguintes do Código Civil Brasileiro, obrigando o vendedor à imediata devolução do Sinal.

As partes definiram que a aquisição contará com um mecanismo de renda esperada coberto pelo Vendedor, de modo a arcar com (i) carências (ii) descontos e (iii) reajustes previstos para os próximos 2 (dois) anos (“Renda Esperada”). Após os vencimentos dos descontos e das carências, o Fundo passará a fazer jus à totalidade da receita locatícia prevista nos Contratos de Locação. O valor da Renda Esperada é fixo e irrealizável. Como os contratos são atípicos, a gestora estima que os valores de locação dos Imóveis após o término deste prazo deverão ser próximos aos valores da Renda Esperada. O Fundo passará a fazer jus às receitas dos Imóveis, englobados o valor do aluguel em vigor e as receitas complementares da Renda Esperada, mediante pagamento da 2ª parcela do Preço de Aquisição.

Caso a aquisição dos Imóveis seja concluída, o *cap rate* bruto da operação será de 8,62% a.a. e o ROIC (retorno sobre o capital investido), considerando a alavancagem mencionada acima, caso necessária, é de cerca de 9,70% a.a. Vale ressaltar que a alavancagem do Fundo, nesta hipótese, ficará em patamares saudáveis e deverá representar cerca de 14% do seu Patrimônio Líquido, em vencimentos de médio e longo prazo.

A expectativa é que o respectivo compromisso de compra e venda dos Imóveis seja celebrado em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, e que operação seja concluída em até 120 (cento e vinte) dias, mediante conclusão satisfatória das auditorias técnico e ambiental e Due Diligence legal dos imóveis, dos proprietários e dos antecessores, o afastamento das condições resolutivas descritas na Proposta e usuais em transações desta natureza, e a captação dos recursos, que será realizada por meio de oferta pública a ser comunicada oportunamente pelo Fundo.

A aquisição é aderente à estratégia do Fundo de ampliar sua presença em regiões metropolitanas, ganhar mais exposição à região sudeste e aumentar sua diversificação geográfica, com locatários com bom risco de crédito e baixo risco de inadimplência, em imóveis com preços em linha com o praticado no mercado. Os inquilinos dos Imóveis seguem as premissas de crédito buscadas pelo Fundo e não pertencem ao grupo da Cogna, maior locatária do Fundo atualmente. Entre os Imóveis, quatro possuem operação de ensino superior e um possui operação de ensino médio. Portanto, após a conclusão da aquisição, o Fundo ganhará, além da diversidade de locatários, diversificação no perfil das operações.

Com a aquisição, o Fundo também ampliará sua diversificação geográfica de 6 para 11 cidades (considerando a última proposta assinada pelo Fundo) e aumenta sua atuação em dois novos estados (Rio de Janeiro e Goiás), ao passo que mantém o longo prazo e atipicidade dos contratos. A ABL total consolidada passará a ser de 134.088 m², com presença em 6 estados e 3 regiões do país.

Mais detalhes sobre a tese de investimento e a aquisição estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

Estima-se que, com o início do recebimento das receitas dos Imóveis, o resultado do Fundo terá um impacto positivo de cerca de R\$ 0,04/cota.

Maiores detalhes sobre o impacto na distribuição dos rendimentos, conclusão da aquisição e detalhe dos Imóveis e da transação, serão oportunamente informados aos Cotistas via Fato Relevante.

São Paulo, 20 de agosto de 2021.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII

Anexo I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL | RBED11



Agenda

- » TESE DE INVESTIMENTO
 - » RESUMO DA OPERAÇÃO
 - » O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO
-

O objetivo da aquisição é a diversificação de riscos e o crescimento do Fundo com ativos de qualidade seguindo os critérios:

- presença em regiões metropolitanas;
- baixo risco de inadimplência;
- ganhar mais exposição à região sudeste e diversificação geográfica; e
- valores de terrenos e construção em linha com o praticado pelo mercado.

A gestão acredita que os ativos a serem adquiridos manterão a qualidade atual do patrimônio do Fundo e trarão diversificação importante em termos geográficos, de atuação no setor educacional e de inquilino, já que nenhum dos Imóveis é locado para a Cogna, atualmente a única locatária do Fundo.

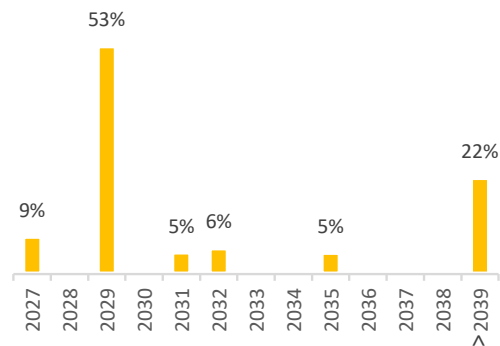


- **AUMENTO DOS ESTADOS AOS QUAIS O FUNDO TEM EXPOSIÇÃO: DE 4 PARA 6**
- **OPERAÇÃO DE R\$ 180 MILHÕES COM ROIC (RETORNO SOBRE O CAPITAL INVESTIDO) DE 9,70% A.A.**
- **PORTFÓLIO DE IMÓVEIS COM OPERAÇÃO EDUCACIONAL E LOCATÁRIOS DIVERSIFICADOS**
- **95% DAS RECEITAS ATRELADAS A CONTRATOS ATÍPICOS COM VENCIMENTOS ENTRE 2029 E 2040**
- **AUMENTO DO TEMPO MÉDIO DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS (NOVA AQUISIÇÃO COM WAULT - MÉDIA PONDERADA DOS VENCIMENTOS - DE 15,86 ANOS)**

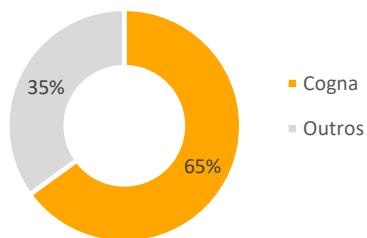


O Fundo após a aquisição

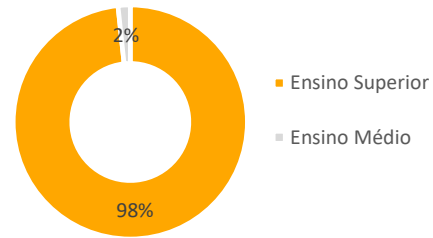
CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS



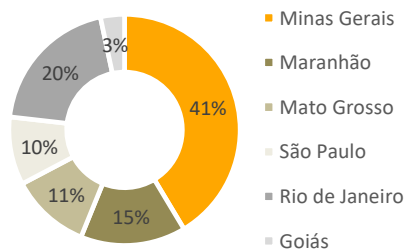
LOCATÁRIOS



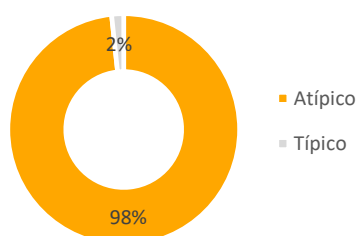
OPERAÇÃO EDUCACIONAL



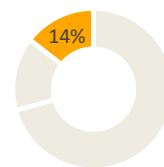
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



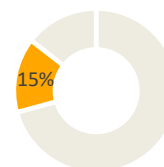
TIPICIDADE DOS CONTRATOS



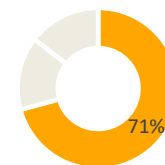
CENTRO-OESTE



NORDESTE



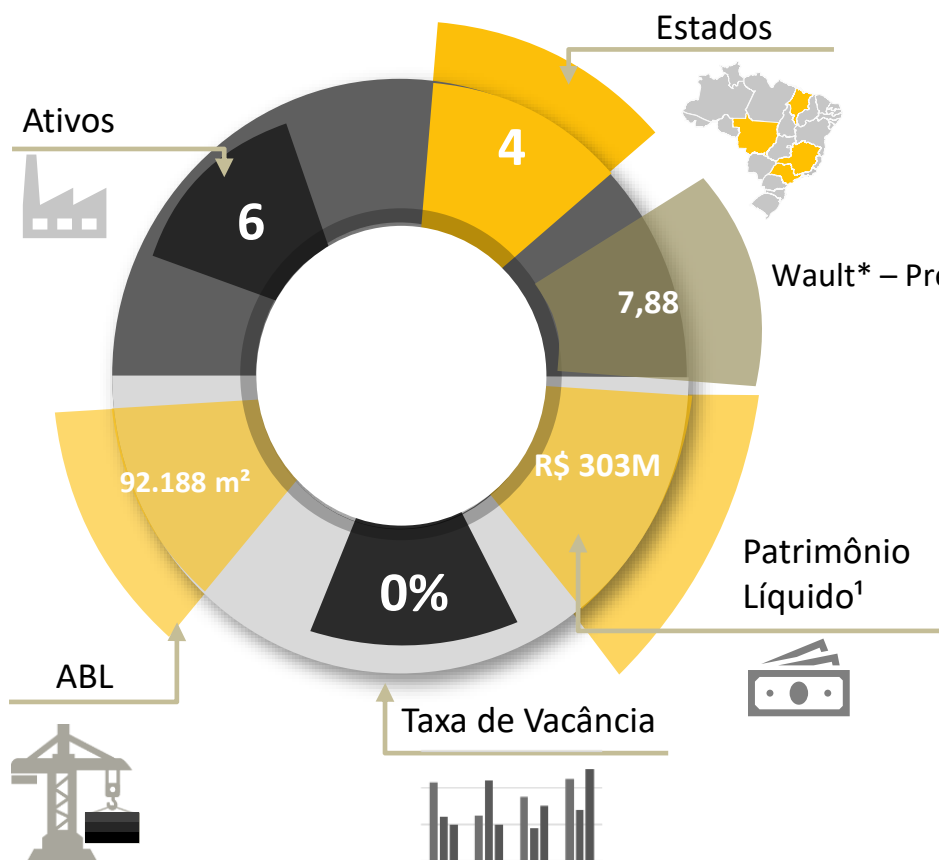
SUDESTE



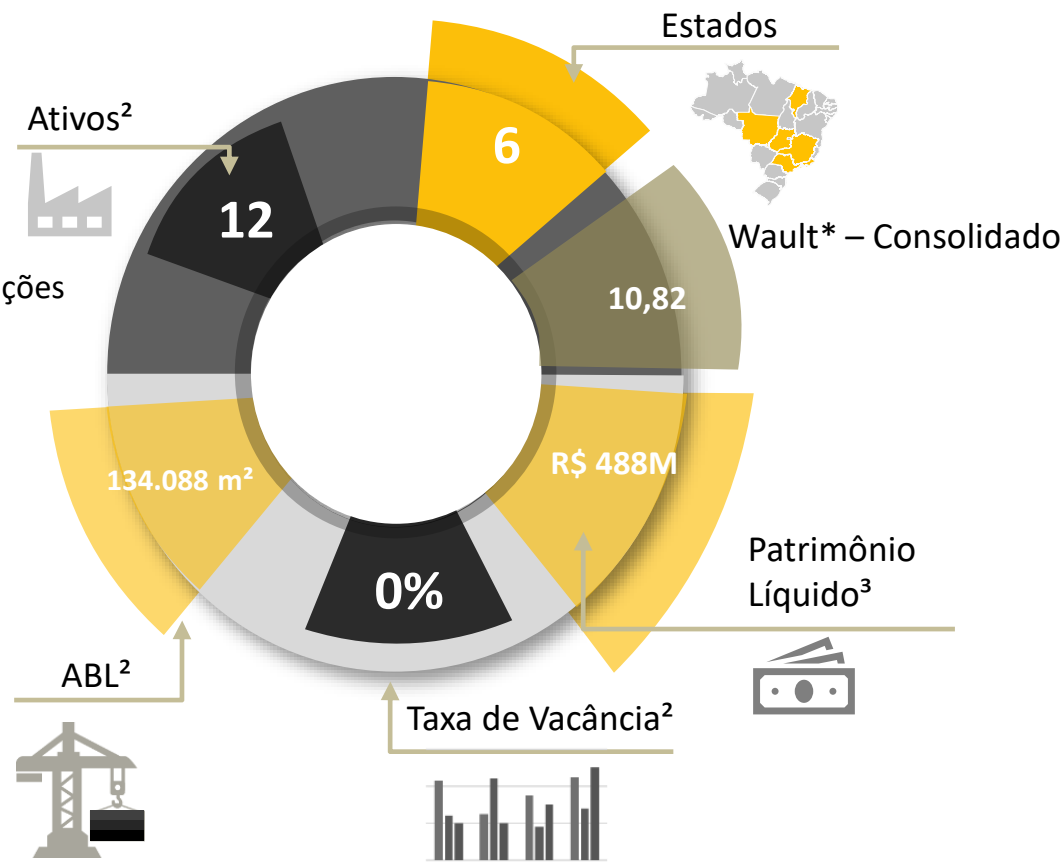
Proporção por receita contratada. Os gráficos consideram a conclusão da aquisição do ativo em São Paulo, conforme anunciado no Fato Relevante publicado em 13 de agosto de 2021.

O Fundo após aquisições

VISÃO ATUAL



PÓS-AQUISIÇÃO



¹ Patrimônio Líquido (Visão atual): Dados retirados do relatório de julho/2021

² Considerando como concluídas as últimas propostas assinadas pelo Fundo

³ PL considera as últimas propostas assinadas pelo Fundo

* Wault: Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

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

+55 11 3509-6500