



# 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

## **REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 1.387.985 de 03/09/2021**

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **5 (cinco) páginas**, foi apresentado em 03/09/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.391.387, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.387.985** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

### **Natureza:**

**ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA**

**Certifico, ainda,** que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

PAULO ANDRE PORTO BILYK:08930378854(Padrão: ICP-Brasil)  
ANITA SPICHLER:27862128800(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 03 de setembro de 2021

**Assinado eletronicamente**

Nilton Cesar De Jesus Souza

Escrevente Autorizado

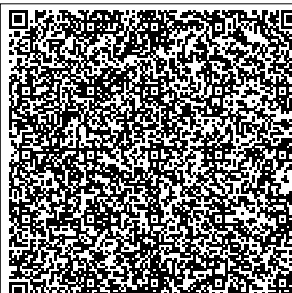
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

| Emolumentos        | Estado       | Secretaria da Fazenda | Registro Civil  | Tribunal de Justiça |
|--------------------|--------------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| R\$ 11.757,67      | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18          | R\$ 618,83      | R\$ 806,95          |
| Ministério Público | ISS          | Condução              | Outras Despesas | Total               |
| R\$ 564,37         | R\$ 246,44   | R\$ 0,00              | R\$ 0,00        | R\$ 19.623,10       |



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:  
**[servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro)**  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00191669541704269**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

**<https://selodigital.tjsp.jus.br>**

Selo Digital

**1137614TIEB000046286AB21U**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL FII

CNPJ nº 13.873.457/0001-52

Pelo presente instrumento particular, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (**“Administradora”**), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob nº **13.873.457/0001-52** (**“Fundo”**), constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (**“Lei n.º 8.668/93”**) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**“CVM”**) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (**“Instrução CVM nº 472”**), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

I. Com fundamento nos artigos 4.10 e seguintes do regulamento vigente do Fundo, datado de 28 de março de 2019 (**“Regulamento”**)<sup>1</sup>, aprovar a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (**“4ª Emissão”** e **“Cotas”**), a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**“Instrução CVM nº 400”**) e da Instrução CVM nº 472 (**“Oferta”**), sob estruturação, coordenação e distribuição da Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (**“Coordenador Líder”**), de acordo com as principais condições da Oferta estão abaixo descritas:

- (A)

Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, a Oferta será de até R\$ 139.449.396,64 (cento e trinta e nove milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, trezentos e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos), e, considerado o Custo Unitário de cada Cota (conforme definido abaixo), até R\$ 145.000.021,60 (cento e quarenta e cinco milhões, e vinte e um reais e sessenta centavos), **observado que o valor exato e o número de Cotas a serem emitidas serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme a seguir definido**. O Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Ainda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, até inicialmente R\$ 27.889.934,80(vinte e sete milhões, oitocentos e oitenta e nove mil, novecentos e trinta e quatro reais e oitenta centavos), e, considerado o Custo Unitário de cada Cota (conforme definido abaixo), até R\$ 29.000.062,00(vinte e nove milhões, e sessenta e dois reais), **observado que o valor exato e o número de Cotas a serem emitidas serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme a seguir definido**, conforme decisão exclusiva da Administradora (**“Cotas Adicionais”**);

(B) Quantidade de Cotas: A quantidade de Cotas a serem emitidas no âmbito da 4ª Emissão, será

Protocolo nº 1.391.387 de 03/09/2021 às 16:11:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.387.985** em **03/09/2021** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

| Oficial       | Estado       | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS        | Condução | Despesas | Total         |
|---------------|--------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|---------------|
| R\$ 11.757,67 | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18       | R\$ 618,83 | R\$ 806,95 | R\$ 564,37 | R\$ 246,44 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 19.623,10 |

determinada a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme a seguir definido), observado que a quantidade de Cotas poderá ser reduzida em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada, por meio da emissão de Cotas Adicionais;

- (C) Preço de Emissão por Cotas: O preço de emissão das Cotas será definido no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, com base em um dos critérios previstos no artigo 4.11 do Regulamento (“**Preço por Cota**” e “**Anúncio de Início**”, respectivamente). Será possível a aplicação de desconto ou de acréscimo, observado que o Preço por Cota não inclui o Custo Unitário de cada Cota (conforme abaixo definido). Cada Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Cota o Preço por Emissão, que equivale ao Preço por Cota somado ao Custo Unitário de Distribuição (“**Preço de Emissão**”);
- (D) Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor é de 10 (dez) Cotas, exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a subscrição de Cotas abaixo de referido montante mínimo. A Aplicação Mínima Inicial prevista acima não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, bem como não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário;
- (E) Distribuição Parcial: nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, será permitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta (“**Distribuição Parcial**”), observado o montante mínimo de captação, ora estabelecido em até R\$ 10.000.076,12 (dez milhões e setenta e seis reais e doze centavos), **observado que o valor exato e o número de Cotas a serem emitidas serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão (“Volume Mínimo da Oferta”)**. Caso tenham sido subscritas Cotas da 4ª Emissão em quantidade igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas não correspondentes à totalidade das Cotas da 4ª Emissão, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso a captação mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, será facultado aos potenciais investidores, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta, ou, de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 4ª Emissão, definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas

Protocolo nº 1.391.387 de 03/09/2021 às 16:11:09h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.387.985 em 03/09/2021 e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

| Oficial       | Estado       | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS        | Condução | Despesas | Total         |
|---------------|--------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|---------------|
| R\$ 11.757,67 | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18       | R\$ 618,83 | R\$ 806,95 | R\$ 564,37 | R\$ 246,44 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 19.623,10 |

da 4ª Emissão por ele subscritas:

- (F) Custo Unitário: adicionalmente ao Preço por Cota, tanto o Cotista que exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) como o investidor que vier a subscrever as Cotas no âmbito da Oferta deverá arcar com um percentual fixo a ser oportunamente definido, incidente sobre o Preço de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação e da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão (o que inclui a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder) e o volume total da Oferta (“**Custo Unitário**”). Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pela Instituição Administradora e reembolsados pelos investidores, com o pagamento do Custo Unitário, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração do Coordenador Líder) será arcada pelo Fundo. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, a Instituição Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- (G) Colocação e Procedimento de Colocação: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 4ª Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, e poderá contar com a participação de outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente habilitados para prestar tais serviços, em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (H) Regime para Distribuição: as Cotas serão colocadas de forma pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 4.10.5. do Regulamento do Fundo, pelo Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (I) Período de Colocação: a distribuição das Cotas do Fundo deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos da Instrução CVM 400 (“**Prazo de Colocação**”);
- (J) Forma de Subscrição e Integralização: todas as cotas da 4ª Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, junto à B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO (“**B3**”), ou junto à instituição escrituradora das cotas do Fundo (“**Instituição Escrituradora**”). Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará o Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme previsto no Regulamento, que será autenticado pela Instituição

Protocolo nº 1.391.387 de 03/09/2021 às 16:11:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.387.985** em **03/09/2021** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

| Oficial       | Estado       | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS        | Condução | Despesas | Total         |
|---------------|--------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|---------------|
| R\$ 11.757,67 | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18       | R\$ 618,83 | R\$ 806,95 | R\$ 564,37 | R\$ 246,44 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 19.623,10 |

Administradora;

- (K) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 4ª Emissão: As Cotas da 4ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (“**DDA**”) e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 4ª Emissão realizadas pela B3;
- (L) Público Alvo da Oferta: As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral e a investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.
- (M) Direito de Preferência: Nos termos do artigo 4.10.3 do Regulamento, os Cotistas poderão exercer o direito de preferência para subscrição do Montante Inicial da Oferta (“**Direito de Preferência**”), observados, no entanto, os seguintes procedimentos de exercício do referido Direito de Preferência:
- a. *período para exercício do Direito de Preferência pelos cotistas* (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”): 10 (dez) dias úteis, o qual iniciará a partir do 3º (terceiro) dia útil (inclusive) contado da divulgação do Anúncio de Início (exclusive) (“**Fato Relevante**”);
  - b. *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: posição do 3º (terceiro) dia útil subsequente ao da divulgação do Anúncio de Início (“**Data Base**”)
  - c. *percentual de proporção*: o percentual de proporção será divulgado no Anúncio de Início e será calculado na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante; e
  - d. *cessão do Direito de Preferência*: o Cotista poderá negociar e ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.
- (N) Direito de Subscrição de Sobras: encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da sobra das Cotas do Montante Inicial da Oferta que não foram objeto do exercício do Direito de Preferência pelos demais Cotistas (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), na proporção do número de Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de Exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras, seja aos demais Cotistas

ou a terceiros;

- (O) Destinação de Recursos: os recursos captados no âmbito da Ofertadas Cotas serão destinados, primordialmente, para aquisição de imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Alvo (conforme definido no artigo 3.I do Regulamento). Nesse sentido, a Instituição Administradora já possui proposta vinculante assinada para aquisição de 5 (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, conforme Fato Relevante divulgado em 20 de Agosto de 2021²;
- (P) Série: a 4ª Emissão será efetuada em série única;
- (Q) Forma: todas as Cotas da 4ª Emissão serão nominativas e escriturais;
- (R) Direitos das Cotas: Cada Nova Cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo. As Cotas da Oferta, desde que alcançado o Valor Mínimo da Oferta, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo; e
- (S) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Ofertas estão descritos nos documentos da Oferta.

Toda e qualquer expressão em letra maiúscula no presente instrumento e aqui não definida terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento.

São Paulo, 02 de setembro de 2021.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

PAULO ANDRE PORTO

Assinado de forma digital por PAULO ANDRE PORTO BILYK08930378854 Dados: 2021.09.02 13:03:57 -03'00'

ANITA SPICHLER:27862128800

Assinado de forma digital por ANITA SPICHLER:27862128800 Dados: 2021.09.02 13:15:30 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: