

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL- FII
CNPJ/ME 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, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“**Instituição Administradora**” ou “**Rio Bravo**”), 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 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 do Fundo¹, aprovar a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“**Emissão**” e “**Novas Cotas**”), a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”) e da Instrução CVM nº 472 (“**Oferta**”), sob estruturação, coordenação e distribuição da Instituição Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) e no valor de até R\$ 50.000.010,45 (cinquenta milhões, dez reais e quarenta e cinco centavos) na data de emissão das Novas Cotas, correspondendo a 334.113 (trezentas e trinta e quatro mil, cento e treze) Novas Cotas (“**Montante Inicial da Oferta**”), e, considerados os custos, até R\$ 51.473.448,78 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e setenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e setenta e oito centavos). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, até R\$ 10.000.061,95 (dez milhões, sessenta e um reais e noventa e cinco centavos), correspondentes a 66.823 (sessenta e seis mil, oitocentas e vinte e três) Novas Cotas, e, considerados os custos, até R\$ 10.294.751,38 (dez milhões, duzentos e noventa e quatro mil, setecentos e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos), conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora. As Novas Cotas emitidas no âmbito da Emissão serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição, sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder será paga por meio de um custo unitário de distribuição na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 (“**Custo Unitário**”), de forma que a oferta total, considerando os custos mencionados acima, será do montante de até R\$ 51.473.448,78 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e setenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e setenta e oito centavos), correspondendo a 334.113 (trezentas e trinta e quatro mil, cento e treze) Novas Cotas. As principais condições da Oferta estão abaixo descritas:

- (A) Montante Inicial da Oferta: a Oferta será de até R\$ 50.000.010,45 (cinquenta milhões, dez reais e quarenta e cinco centavos) na data de emissão das Novas Cotas e, considerados os custos, até R\$ 51.473.448,78 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e setenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e setenta e

¹ Capital Autorizado previsto no item 4.10. do Regulamento.

oito centavos). O volume poderá ser reduzido em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida); Ainda, o montante poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, até R\$ 10.000.061,95 (dez milhões, sessenta e um reais e noventa e cinco centavos), correspondentes a 66.823 (sessenta e seis mil, oitocentas e vinte e três) Novas Cotas, e, considerados os custos, até R\$ 10.294.751,38 (dez milhões, duzentos e noventa e quatro mil, setecentos e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos), conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora (“**Cotas Adicionais**”);

- (B) Quantidade de cotas da Emissão: serão emitidas até 334.113 (trezentas e trinta e quatro mil, cento e treze) Novas Cotas no âmbito da Emissão, observado a quantidade de Novas Cotas poderá ser reduzida em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada por meio da emissão de Cotas Adicionais (conforme acima definido);
- (C) Distribuição Parcial: observado o disposto no artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, será permitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta (“**Distribuição Parcial**”), observado o montante mínimo de captação, ora estabelecido em R\$ 35.000.142,00 (trinta e cinco milhões, cento e quarenta e dois reais), e, considerando o Custo Unitário, R\$ 36.031.552,80 (trinta e seis milhões, trinta e um mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos), correspondentes em ambos os casos a 233.880 (duzentas e trinta e três mil, oitocentas e oitenta) Novas Cotas (“**Captação Mínima**”). As Novas 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;
- (D) Preço de Emissão das Novas Cotas: o preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 149,65 (cento e quarenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), considerando o valor patrimonial arredondado em número inteiro das cotas do Fundo em 30 de setembro de 2020, e, considerando o Custo Unitário, o preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 154,06 (cento e cinquenta e quatro reais e seis centavos) (“**Preço de Emissão**”);
- (E) Custo Unitário: adicionalmente ao Preço de Emissão, tanto o Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definidos) como o investidor que vier a subscrever as Novas Cotas no âmbito da Oferta deverá arcar com o valor de R\$ 4,41 (quatro reais e quarenta e um centavos) por Nova Cota, o qual é equivalente a um percentual fixo de 2,95% (dois inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação e da distribuição primária das cotas da Emissão (o que incluir a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder) e o volume total da Oferta (“**Custo Unitário**”), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário seja superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o

Fundo;

- (F) Valor a ser arcado por cada Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou o investidor que vier a subscrever as Novas Cotas: R\$ 149,65 (cento e quarenta e nove reais e sessenta e cinco centavos) por Nova Cota e, adicionalmente, R\$ 4,41 (quatro reais e quarenta e um centavos) por Nova Cota referente ao Custo Unitário, totalizando R\$ 154,06 (cento e cinquenta e quatro reais e seis centavos) por Nova Cota, considerando o Preço de Emissão e o Custo Unitário;
- (G) Colocação e Procedimento de Colocação: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, e por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários pelo Coordenador Líder selecionadas, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, 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 e Negociação das Cotas: as Novas Cotas serão colocadas de forma pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 476, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (I) Prazo de Colocação: o início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos), em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM 476 (“**Comunicação de Início**”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento (“**Comunicação de Encerramento**”), o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“**Prazo de Colocação**”). Uma vez atingida a Captação Mínima, a Instituição Administradora poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento;
- (J) Forma de Subscrição e Integralização: as Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) junto à B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO (“**B3**”), ou junto à instituição escrituradora das cotas do Fundo, e/ou participante por ela indicado, com liquidações diárias na instituição escrituradora, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário;

- (K) Público Alvo da Oferta: a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º do artigo 3º da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. As Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais somente serão negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, momento em que poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre quaisquer investidores, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM 476. A restrição à negociação apenas entre investidores qualificados das Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores Profissionais exclusivamente no âmbito da oferta com esforços restritos de colocação, conforme prevista no caput do artigo 15 da Instrução CVM 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, de forma que as Novas Cotas da 3ª Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Cotas da 3ª Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Caso a subscrição tenha sido feita junto ao Coordenador Líder, as Novas Cotas devem ser transferidas pelos novos cotistas para um agente de custódia de sua preferência para poderem ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários;
- (L) Direito de Preferência: Nos termos do item 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**”): 11 (onze) dias úteis, o qual iniciará a partir do 11º dia útil (inclusive) contado da divulgação do fato relevante que tratará da Oferta (exclusive) (“**Fato Relevante**”);
 - b. *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: posição de fechamento do mercado do 8º dia útil contado da data de divulgação do Fato Relevante;
 - c. *percentual de proporção*: o percentual de proporção será divulgado no Fato Relevante 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 não poderá negociar o seu Direito de Preferência a outros

Cotistas ou a terceiros.

- (M) Direito de Subscrição de Sobras: encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da sobra das Novas 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 Novas Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de Exercício do Direito de Preferência. Não haverá a possibilidade de subscrição pelos Cotistas de montante adicional (além do percentual de proporção do Direito de Subscrição de Sobras) na presente Oferta, portanto, não será necessário realizar o procedimento de rateio para a liquidação do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou à instituição escrituradora o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, cujo prazo de exercício será de, no mínimo, 05 (cinco) dias úteis, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e da instituição escrituradora, conforme o caso. Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras, seja aos demais Cotistas ou a terceiros;
- (N) Destinação de Recursos: os recursos captados no âmbito da Oferta das Novas Cotas serão destinados, primordialmente, para aquisição (i) do imóvel localizado no município de Santo André, estado de São Paulo, objeto do Compromisso de Compra e Venda celebrado pelo Fundo e divulgado por meio do Fato Relevante datado de 29 de outubro de 2020 (“**Fato Relevante de 29.10.2020**”), observadas as condições precedentes para tal aquisição; e (ii) de imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Imobiliário(s) (conforme definido no item 3.1 do Regulamento). Nesse sentido, o imóvel objeto do Fato Relevante de 29.10.2020 possui um contrato de locação vigente atípico, na modalidade *Sale-Lease-Back* (SLB), firmado com instituição de ensino de primeira linha e tem prazo de vencimento em 2027 e a Instituição Administradora celebrará contrato(s) de locação em relação ao(s) demais imóvel(is) que forem adquirido(s), estabelecendo condições locatícias condizentes com os interesses e objetivos do Fundo e seus Cotistas, a serem posteriormente comunicadas ao mercado por meio de divulgação de fato relevante;
- (O) Série: a 3ª Emissão será efetuada em série única;
- (P) Forma: todas as Novas Cotas da Emissão serão nominativas e escriturais;
- (Q) Direitos das Novas Cotas: o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Recibos de Novas Cotas. Os Cotistas receberão Recibos de Novas Cotas que farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo (“**Recibos de Novas Cotas**”), exceto no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações. As Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais somente serão negociadas

depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, momento em que poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre quaisquer investidores, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM 476. A restrição à negociação apenas entre investidores qualificados das Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores Profissionais exclusivamente no âmbito da oferta com esforços restritos de colocação, conforme prevista no caput do artigo 15 da Instrução CVM 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, de forma que as Novas Cotas da 3ª Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Cotas da 3ª Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Durante o período em que os Recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM 472 (“**Investimentos Temporários**”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da Comunicação de Encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicação de Encerramento da Oferta e da conversão do Recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras em Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável;

- (R) Negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3; e
- (S) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão 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, 04 de novembro de 2020.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: