

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL-
FII
CNPJ/ME nº 13.873.457/0001-52**

Pelo presente instrumento particular, **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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, (“Lei n.º 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.873.457/0001-52 (“Fundo”), por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE:**

1. Com fundamento no artigo 4.10 do Regulamento do Fundo, aprovar a segunda emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão”), para subscrição, mediante oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”, com as seguintes características (“Oferta”):
 - a) Quantidade de cotas emitidas: 1.678.754 (um milhão, seiscentos e setenta e oito mil, setecentos e cinquenta e quatro) cotas.;
 - b) Preço de emissão das cotas: R\$ 148,92 (cento e quarenta e oito reais e noventa e dois centavos) cada ou R\$ 153,31 (cento e cinquenta e três reais e trinta e um centavos), já incluídos os custos da Oferta;
 - c) Valor da emissão: R\$ 250.000.045,68 (duzentos e cinquenta milhões e quarenta e cinco centavos) (“Montante Inicial da Oferta”);
 - d) Possibilidade de emissão de lote adicional de até 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, com a emissão de 335.750 (trezentas e trinta e cinco mil, setecentos e cinquenta) cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser acrescido, a critério do Coordenador Líder, em R\$ 49.999.979,40 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e quarenta centavos), resultando em R\$ 300.000.024,40 (trezentos milhões, vinte e quatro reais e quarenta centavos) “Montante Total da Oferta”.
 - e) Período de Alocação: O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder (abaixo definido) à CVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476/09 (“Comunicação de Início”). A Comunicação de Início deverá ocorrer após o encerramento do Período de Preferência abaixo definido. Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu 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 nº 476/09, 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 de tal prorrogação (“Período de Alocação”);

f) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Segunda Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo de R\$ 50.000.038,92 (cinquenta milhões e trinta e oito reais e noventa e dois centavos) (“Valor Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”), correspondente a 335.751 (trezentos e trinta e cinco mil, setecentos e cinquenta e um) cotas, de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao Valor Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), e o aviso de encerramento será informado à CVM (“Aviso de Encerramento”);

g) Séries: a Segunda Emissão será efetuada em série única;

h) Forma e integralização: todas as cotas da Segunda Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional;

i) Taxa de ingresso: não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na Segunda Emissão;

j) Público alvo: A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476/09;

k) Direitos das cotas: cada cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo;

l) Regime de distribuição das cotas: As cotas serão colocadas com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

m) Negociação das cotas: as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão;

n) Direito de Preferência: Conforme disposto no artigo 4.10.3 do Regulamento, é assegurado aos cotistas, detentores de cotas de emissão do Fundo, na posição de fechamento no dia da divulgação do Fato Relevante que tenha por objeto informar a aprovação da Segunda Emissão (“Fato Relevante”), o direito de preferência na subscrição das cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), no período compreendido entre 18 de setembro de 2019, inclusive, e 1º de outubro de 2019, inclusive (“Período de Preferência”), na proporção do número de cotas que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de cotas de 223,0902325581% durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de cotas a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. O Direito de Preferência poderá

ser exercido durante o Primeiro Período de Preferência, conforme abaixo definido e, em caso de sobras, no Segundo Período de Preferência, conforme abaixo definido. O Primeiro Direito de Preferência e o Segundo Direito de Preferência em conjunto são denominados Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Primeiro Período de Preferência, (a) até 30 de setembro de 2019, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 1º de outubro de 2019, inclusive, junto à Instituição Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, observados os prazos e os procedimentos operacionais do escriturador.

O Cotista que optar por não exercer o seu Direito de Preferência não poderá cedê-lo a outros Cotistas ou a terceiros.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Primeiro Período de Preferência (“Data de Liquidação do Primeiro Direito de Preferência”), qual seja 1º de outubro de 2019, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Primeiro Período de Preferência junto à B3 e ao escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Primeiro Período de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores da Instituição Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Primeiro Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes, que poderão ser subscritas pelos cotistas do Fundo, observada a mesma posição de fechamento do Primeiro Período de Preferência. O exercício das sobras do Direito de Preferência deverá ser manifestado pelos cotistas em até 10 (dez) dias úteis, portanto entre os dias 03 de outubro de 2019 e até 16 de outubro de 2019. (“Segundo Período de Preferência”)

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Segundo Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Segundo Período de Preferência (“Data de Liquidação do Segundo Direito de Preferência”), qual seja 16 de outubro de 2019, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Segundo Período de Preferência junto à B3 e ao escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Segundo Período de Preferência, ou seja, em 17 de outubro de 2019, o comunicado de encerramento do Período de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de

Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores da Instituição Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Primeiro Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes, que serão colocadas no âmbito da Oferta Restrita exclusivamente junto a Investidores Profissionais.

Durante o Período de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“Recibo de Subscrição”).

Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta Restrita ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Durante o período em que os Recibo de Subscrição 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 nº 472/08 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, a partir da divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Nova Cota devido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência 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.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Restrita que será enviado pela Instituição Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência.

No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, tenha condicionado, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não tenha sido atingida pela Oferta Restrita, este Cotista não terá o seu Recibo de Subscrição convertido em Nova Cota, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos

auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Restrita que será enviado pela Instituição Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

n) Destinação dos recursos: Os recursos decorrentes da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo. A Distribuição Parcial das cotas não afetará a alocação dos recursos captados nos Ativos Alvo;

o) Critério utilizado para a fixação do valor das cotas: para a fixação do valor das cotas da Segunda Emissão foi utilizado o Valor Patrimonial do Fundo;

2. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472/08, da instituição líder da Segunda Emissão, conforme abaixo:

a) Coordenador Líder: **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 CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Coordenador Líder”).

O Coordenador Líder poderá, no âmbito da Oferta Restrita, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não ligadas à Instituição Administradora, para lhe dar suporte na realização da Emissão (“Participantes Contratados” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

O Coordenador Líder fará jus à comissão de distribuição em percentual correspondente a 2,95% (dois inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) sobre volume das Novas Cotas integralizadas.

Este Instrumento deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 10 de setembro de 2019.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF: