

**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, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF 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/MF 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, em continuidade aos Fatos Relevantes divulgados em 25 de setembro de 2019 e 10 de outubro de 2019, comunicar que concluiu, nesta data, a aquisição de 3 ativos imobiliários (“Imóveis”) localizados no estado de Minas Gerais com contratos de locação na modalidade “*Sale-Lease-Back*” (“SLB”) com a *Cogna Educação S.A.*, nova denominação da *Kroton Educacional S.A.*

Os Imóveis adicionam ao Fundo 44,5 mil m<sup>2</sup> de ABL e estão localizados na área de influência de duas importantes regiões metropolitanas do estado de Minas Gerais, a região metropolitana de Belo Horizonte e a região do Vale do Aço, nas cidades de Belo Horizonte, Betim e Ipatinga. As 3 universidades operam sob a bandeira Pitágoras e atendem, somadas, mais de 12 mil alunos, com oferta de 109 cursos. O volume total da transação é de R\$ 150,5 milhões. Segue abaixo quadro-resumo da operação.

Localização	Cap rate	Contrato	Valor da aquisição	ABL
Belo Horizonte/MG	8,0%	Atípico – 10 anos	R\$ 30,8 milhões	5,9 mil m <sup>2</sup>
Betim/MG	8,8%	Atípico – 10 anos	R\$ 97,0 milhões	24,5 mil m <sup>2</sup>
Ipatinga/MG	10,0%	Atípico – 12 anos	R\$ 22,7 milhões	14,1 mil m <sup>2</sup>

Os ativos estão estrategicamente localizados em importantes regiões metropolitanas, próximos a vias principais e com boa acessibilidade de transporte público. Ao todo, essas regiões possuem mais de 5 milhões de pessoas incluindo as cidades em que se localizam os ativos e os município adjacentes sob sua influência econômica. A locatária é uma das

maiores empresas de educação do mundo, com mais de 2,5 milhões de estudantes divididos entre a educação básica e o ensino superior, e está presente em todas as regiões do país. Os principais cursos ofertados nas unidades são da área da saúde, engenharia e direito, produtos mais sofisticados e de *ticket* mais alto nos cursos presenciais, o que a gestão acredita que não deve concorrer diretamente com o ensino a distância.

A aquisição é aderente à estratégia do Fundo de ampliar sua presença em regiões metropolitanas, ganhar mais exposição à região sudeste, com locatários com bom risco de crédito e baixo risco de inadimplência, e imóveis com preços em linha com o praticado no mercado. Com a aquisição, o Fundo amplia sua diversificação geográfica, com presença em 3 regiões do país, e mantém o longo prazo e atipicidade dos contratos, cujos vencimentos se estendem a 2029 e 2031, diversificando riscos e trazendo mais segurança aos investimentos do Fundo. Mais detalhes sobre a tese de investimento e a aquisição estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

Tal aquisição foi realizada com recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas, encerrada em 9 de dezembro de 2019, e demonstra o comprometimento da gestão em alocar os recursos de maneira eficiente e gerar renda para os cotistas. Com as aquisições, a distribuição de rendimentos pós-emissão deve ser mantida e linearizada em R\$ 1,00 por cota.

São Paulo, 19 de dezembro de 2019.

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



**RIO BRAVO  
RENDA EDUCACIONAL**



# AGENDA

---

- » TESE DE INVESTIMENTO
- » RESUMO DA OPERAÇÃO
- » SOBRE OS ATIVOS
- » SOBRE A LOCATÁRIA
- » O FUNDO APÓS AS AQUISIÇÕES

O objetivo das aquisições é o crescimento do Fundo com ativos de qualidade e diversificação de risco, respeitando os critérios:

- (i) presença em regiões metropolitanas;
- (ii) baixo risco de inadimplência;
- (iii) ganhar mais exposição à região sudeste; e
- (iv) valores de terrenos e construção em linha com o praticado pelo mercado.

Após a conclusão da operação de permuta dos ativos, realizada em junho de 2019, a Rio Bravo entende que esse movimento de expansão é de extrema importância para a perpetuidade do Fundo e sua diversificação, como já exposto, e a gestão acredita que os ativos ora adquiridos manterão a qualidade atual do patrimônio do Fundo.

Os ativos possuem localização central, de fácil acesso e suas operações ofertam cursos alinhados às demandas das regiões em que se encontram, o que contribuiu para que se tornassem ativos estratégicos para a Cogna e unidades dominantes após seu processo de consolidação. Os imóveis estão localizados na área de influência de duas importantes regiões metropolitanas do estado de Minas Gerais, a região metropolitana de Belo Horizonte e a região do Vale do Aço, nas cidades de Belo Horizonte, Betim e Ipatinga.



As 3 universidades operam sob a bandeira Pitágoras e atendem, somadas, mais de 12 mil alunos, com oferta de 109 cursos.

LOCALIZAÇÃO	CAP RATE	CONTRATO	VALOR DA AQUISIÇÃO	ABL
Belo Horizonte/MG	8,0%	Atípico – 10 anos	R\$ 30,8 milhões	5,9 mil m <sup>2</sup>
Betim/MG	8,8%	Atípico – 10 anos	R\$ 97,0 milhões	24,5 mil m <sup>2</sup>
Ipatinga/MG	10,0%	Atípico – 12 anos	R\$ 22,7 milhões	14,1 mil m <sup>2</sup>

## PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE

O estado de Minas Gerais é o segundo mais populoso do país, com população estimada em 21 milhões de pessoas. A capital Belo Horizonte, com 2,5 milhões de habitantes, é a 6ª cidade mais populosa do país. A cidade apresenta o 4º maior PIB do país, com R\$ 88,3 bilhões, atrás apenas de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília.

A alta concentração de minério de ferro extraído em Minas Gerais, proveniente da região central onde se encontra a capital, fomentou o surgimento de um parque metalúrgico expressivo no entorno de Belo Horizonte, compondo um dos maiores parques industriais da América do Sul, com destaque para as indústrias automobilística e de autopeças, siderurgia, eletrônica e construção civil.

A concentração de grandes empresas na região metropolitana da cidade, e a concentração de um parque industrial robusto, contribuem para uma necessidade constante de mão de obra qualificada para suprir os postos de trabalho, o que contribui para incrementar a demanda por ensino superior.

Essa oferta de mão de obra qualificada foi um dos fatores que contribuiu para que Belo Horizonte se transformasse num dos principais centros produtores de softwares e de Tecnologia da Informação do Brasil. Dentre as empresas que instalaram centros de pesquisa na cidade, e seu entorno, destacam-se Google, Totvs, Mastermaq Software e Teknisa Software, além da comunidade conhecida como San Pedro Valley.

PITÁGORAS TIMBIRAS	
	Rua dos Timbiras, 1.375, Funcionários, Belo Horizonte - MG
+3,2 mil alunos	Área do terreno 3.241 m <sup>2</sup>
	Área construída 5.940 m <sup>2</sup>
	Nº de blocos 4
R\$ 38 MM de faturamento anual	Nº de vagas de estacionamento 4
	Nº de salas de aula 27 (1.187 m <sup>2</sup> )
	Nº de laboratórios 18 (1.780 m <sup>2</sup> )
	Nº de elevadores 1
18 cursos	Principais cursos Enfermagem, farmácia, biomedicina, odontologia e nutrição
	Ar condicionado 58 (split e janela)

## PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE

A Unidade Pitágoras Timbiras possui aproximadamente 3,2 mil estudantes matriculados, 18 cursos de graduação presencial e EAD, pós-graduação e extensão. Seu principal foco são os cursos voltados à área de saúde, com destaque para Enfermagem, Farmácia, Biomedicina, Odontologia e Nutrição, e para isso a proximidade ao setor hospitalar da capital mineira é um importante diferencial. Sua infraestrutura inclui diferentes laboratórios, salas de aula e clínicas-escola oferecendo experiência prática aos alunos da unidade.

Na região próxima à unidade estão localizados diversos hospitais como o João XXIII, Santa Casa de Belo Horizonte e Hospital Universitário de Ciências Médicas, onde os estudantes podem cumprir requisitos dos cursos, como o estágio obrigatório, sem a necessidade de longos deslocamentos. Além do complexo hospitalar a região também conta com shoppings, centros comerciais e acesso por algumas das principais avenidas da cidade, como a Avenida Afonso Pena.

O grupo está presente na unidade desde 1972, onde inicialmente funcionava uma unidade do Colégio Pitágoras, umas das empresas que deram origem à Cogna como é conhecida hoje. O complexo é dividido em quatro blocos, sendo três blocos dedicados às salas de aula, laboratórios e a clínica-escola, e um prédio dedicado predominantemente às atividades administrativas da unidade.

PITÁGORAS TIMBIRAS	
Prédio 1 (m <sup>2</sup> construído)	
Térreo	469
1º Pavimento	312
2º Pavimento	311
Prédio 2 (m <sup>2</sup> construído)	
Subsolo	733
Térreo	787
1º Pavimento	887
2º Pavimento	899
Prédio 3 (m <sup>2</sup> construído)	
Térreo	281
1º Pavimento	510
Prédio 4 (m <sup>2</sup> construído)	
Térreo	424
1º Pavimento	327
TOTAL	5.940

## PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE



## PITÁGORAS BETIM

Betim é a quinta maior cidade do estado de Minas Gerais, com mais de 430 mil habitantes, e possui o quarto maior PIB do estado, atingindo R\$ 26 bilhões.

Em relação ao PIB per capita, a cidade gera aproximadamente R\$59 mil, quase 60% acima da capital Belo Horizonte. Isso ocorre em função da existência de importantes plantas industriais de grandes empresas, responsáveis pelo desenvolvimento local como Fiat, Petrobras, entre outros.

Em maio de 2019, Betim venceu a disputa com diferentes cidades do mundo, e receberá a nova fábrica de motores da Fiat, num aporte de R\$ 500 milhões. No total, os investimentos programados pela multinacional para o polo da cidade atingirão R\$ 8,5 bilhões até 2024. A estimativa é que a nova planta patrocine, entre empregos da própria montadora e parceiros, em torno de 1.200 vagas.

A futura fábrica deverá transformar Betim no maior polo produtor de motores e transmissões da América Latina, com capacidade de produção de 1,3 milhão de unidades por ano a partir de 2020 (data de início da produção dos turbos).

PITÁGORAS BETIM		
+6,5 mil alunos	Endereço	Avenida Juscelino Kubitschek, 247, Centro, Betim - MG
	Área do terreno	6.672 m <sup>2</sup>
	Área construída	24.483 m <sup>2</sup>
R\$ 86 MM de faturamento anual	Nº de blocos	2
	Nº de vagas de estacionamento	141
	Nº de salas de aula	137 (8.287 m <sup>2</sup> )
	Nº de laboratórios	42 (3.145 m <sup>2</sup> )
46 cursos	Nº de elevadores	8
	Principais cursos	Direito, psicologia, fisioterapia, engenharia civil e enfermagem
	Ar condicionado	242 (split)

## PITÁGORAS BETIM

A Unidade Pitágoras Betim conta com 6,5 mil estudantes matriculados, 21 cursos de graduação presenciais e 4 cursos superiores em tecnologia, além de outros cursos em EAD, pós-graduação e extensão. Localizada na região central, a unidade tem bom padrão construtivo (elevadores e ar condicionado central) e possui excelente visibilidade e acesso através da Avenida Juscelino Kubitschek, uma das principais vias da cidade com grande fluxo de pessoas.

A proximidade dos parques industriais localizados no entorno também contribui para o sucesso da unidade, uma vez que ajudam a criar uma importante demanda por qualificação da mão de obra local, o que aumenta ainda mais a procura pelos cursos oferecidos na unidade.

Como ponto positivo, as duas torres do ativo têm entradas separadas e, numa eventual troca de locatária, podem ser utilizadas com finalidades diferentes e locadas para duas faculdades distintas, o que reduz o risco do tamanho do ativo. Outro ponto interessante é a quantidade de cursos de saúde nesta unidade, que exigem CAPEX maior e são menos suscetíveis aos risco do crescimento do Ensino a Distância.

PITÁGORAS BETIM	
Bloco A (m <sup>2</sup> construído)	
Térreo	334
1º Pavimento	2.565
2º Pavimento	2.322
3º Pavimento	1.465
4º Pavimento	1.465
5º Pavimento	1.342
6º Pavimento	762
Bloco B (m <sup>2</sup> construído)	
Térreo	1.692
1º Pavimento	2.226
2º Pavimento	1.679
3º Pavimento	1.679
4º Pavimento	1.528
5º Pavimento	1.356
6º Pavimento	1.356
7º Pavimento	1.356
8º Pavimento	1.356
TOTAL	24.483

## PITÁGORAS BETIM



## PITÁGORAS IPATINGA HORTO

Ipatinga está entre as 10 maiores populações de Minas Gerais, e é a principal cidade do Vale do Aço com mais de 260 mil habitantes. Sua localização é estratégica, cortada pelas BR 381 e BR 458, o que permite uma área de influência mais abrangente, alcançando mais de 490 mil habitantes considerando as cidades da região metropolitana, além de fácil acesso à capital Belo Horizonte.

Sua atividade econômica é marcada pela atividade industrial, liderada pela Usiminas, que tem na cidade o maior complexo industrial de aço plano na América Latina. Ipatinga possui também um distrito industrial, administrado pela Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais (Codemig), implantado numa área de 35 milhões de m<sup>2</sup>. Atualmente existem 37 empresas no Distrito Industrial de Ipatinga, que geram cerca de 1.300 empregos diretos.

Dentre as demais atividades na região, destacam-se a confecção de artigos e acessórios de vestuário, extração e manipulação de minerais não-metálicos, fabricação de móveis e artefatos e fabricação de produtos oriundos da metalurgia. Além desses segmentos, também é relevante a extração de eucalipto destinado a abastecer a fábrica de celulose da Cenibra, grande exportadora situada no município de Belo Oriente, a pouco mais de 20 km de Ipatinga.

PITÁGORAS IPATINGA HORTO		
<p>+3,1 mil alunos</p> <p>R\$ 48 MM de faturamento anual</p> <p>45 cursos</p>	Endereço	Avenida Castelo Branco, 400, Horto, Ipatinga – MG
	Área do terreno	6.660 m <sup>2</sup>
	Área construída	14.097 m <sup>2</sup>
	Nº de blocos	2
	Nº de vagas de estacionamento	N/A
	Nº de salas de aula	72 (4.824 m <sup>2</sup> )
	Nº de laboratórios	19 (1.794 m <sup>2</sup> )
	Nº de elevadores	1
	Principais cursos	Direito, psicologia, engenharias (civil e mecânica) e odontologia
	Ar condicionado	158

## PITÁGORAS IPATINGA HORTO

A Unidade Pitágoras Ipatinga Horto possui aproximadamente 3,1 mil alunos, matriculados em 45 cursos de graduação presencial e EAD. Seu principal foco são os cursos de direito e as engenharias, com destaque para civil e mecânica.

Essa oferta está alinhada com a vocação da cidade em função do complexo industrial presente na região, com destaque para o complexo siderúrgico da Usiminas, um dos maiores do mundo. A presença desse polo industrial contribui para fomentar a demanda por trabalhadores qualificados, impulsionando consequentemente as instituições de ensino da região.

As atividades desse campus tiveram início em 2003, através da oferta dos cursos de Administração e Engenharia de Produção. Desde então, forma profissionais capacitados e aptos a movimentar a economia local, oferecendo mão de obra qualificada para as empresas que compõem o polo industrial da região.

Sua localização estratégica na cidade, cortada pelas principais rodovias da região, contribui para que a cidade tenha grande importância e fácil acesso para as demais cidades do Vale do Aço. Por esse motivo, a unidade atende não apenas a população de Ipatinga, mas também das demais cidades da região, totalizando uma população de aproximadamente 500 mil pessoas em sua área de influência.

PITÁGORAS IPATINGA HORTO	
Bloco Único	
Térreo	4.777
2º Pavimento	3.628
3º Pavimento	3.677
4º Pavimento	2.014
TOTAL	14.097

## PITÁGORAS IPATINGA HORTO



A Cogna, nova denominação da holding da Kroton, é uma das maiores empresas de educação do mundo com mais de 2,5 milhões de estudantes da educação básica e ensino superior operando através de diferentes marcas. A Companhia está presente em 23 estados do país, com uma participação no mercado de 9,4% no ensino superior presencial e 32,6% no ensino superior a distância.

Devido aos seus sólidos fundamentos operacionais e financeiros, a Companhia possui um excelente *rating* de crédito, classificada em brAAA pela agência Standard & Poor's (S&P). No último ano, a Cogna atingiu um faturamento superior a R\$6,1 bilhões e uma margem EBITDA ajustada de aproximadamente de 41%.

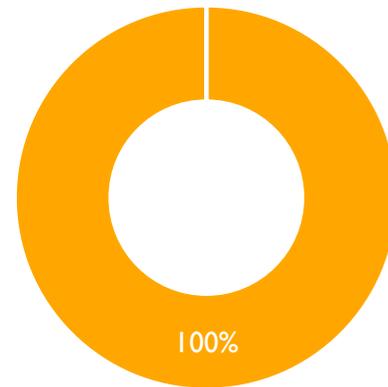
O número de alunos no ensino superior no setor privado expandiu a uma taxa composta anual de 4,8% desde 2007, atingindo 6,2 milhões de alunos matriculados em 2017. De acordo com dados da Companhia, o setor ainda possui uma demanda latente a ser atendida de 5,6 milhões pessoas.

A marca Pitágoras, utilizada nas unidades, possui forte apelo regional por sua origem mineira, contribuindo positivamente para atração e retenção de alunos. As unidades em questão abrigam operações relevantes nas cidades em que se encontram, com margem operacional superior a 50%, acima da expectativa apresentada para os novos projetos da empresa.

Fontes: INEP/MEC, dados da Companhia e IBGE

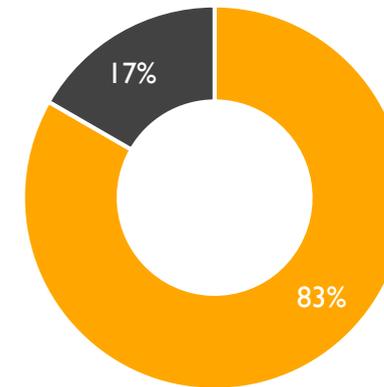
### Tipo dos contratos

■ Atípico



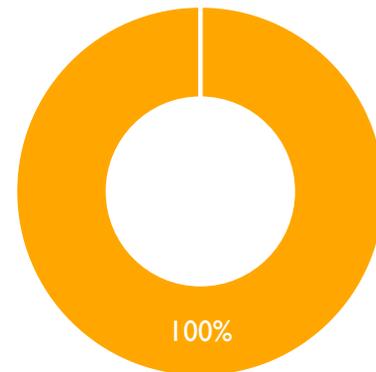
### Vencimento dos contratos

■ 2029 ■ 2031



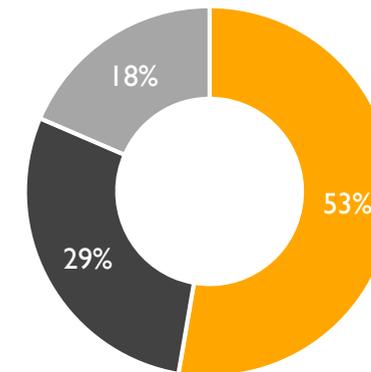
### Índice de Reajuste

■ IPCA



### Localização por ABL

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso



## SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

Relação com Investidores

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

11 3509-6657



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.



R I O B R A V O



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-

065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6657

[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)