

**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/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/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, comunicar o que segue:

Foi assinado, nesta data, Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para aquisição de um ativo (“Imóvel”) localizado no município de Santo André, estado de São Paulo. O Imóvel compreende área total construída de aproximadamente 7.000 m<sup>2</sup> e está em localização central, de grande fluxo de pessoas e bem servido por transporte coletivo. O contrato de locação vigente é atípico, na modalidade *Sale-Lease-Back* (“SLB”), firmado com instituição de ensino de primeira linha e tem prazo de vencimento em 2027.

O valor de aquisição é de R\$ 46,0 milhões e o pagamento será realizado em parcela única concomitantemente à lavratura e outorga da escritura pública de compra e venda. O *cap rate bruto* estimado da aquisição será de 8,75% a.a..

A expectativa é que a aquisição seja concluída em até 90 (noventa) dias desta data, estando sujeita à implementação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, em especial a conclusão satisfatória de Due Diligence técnica, ambiental e legal do Imóvel, dos proprietários e dos antecessores, bem como da 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, 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 de 3 para 4 estados, ao passo que mantém o longo prazo e atipicidade dos contratos. Mais detalhes sobre a tese de investimento e a aquisição estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

Os cotistas serão oportunamente informados via Fato Relevante sobre a conclusão da aquisição e detalhe do Imóvel, da transação e do impacto nas futuras distribuições de rendimentos.

São Paulo, 29 de outubro de 2020.

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
- valores de terrenos e construção em linha com o praticado pelo mercado.

Após a conclusão da operação de permuta de dois ativos do Fundo, realizada em junho de 2019, e da aquisição de outros três em dezembro de 2019, a Rio Bravo entende que esse movimento de expansão é de extrema importância para a perpetuidade do Fundo e sua diversificação de riscos, como mencionado acima.

A gestão acredita que os ativos ora adquiridos manterão a qualidade atual do patrimônio do Fundo.



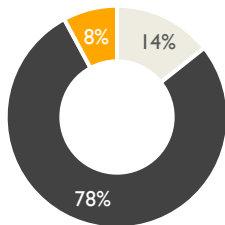
- **AUMENTO DOS ESTADOS AOS QUAIS O FUNDO TEM EXPOSIÇÃO: DE 3 PARA 4**
- **MANUTENÇÃO DA QUALIDADE DOS ATIVOS**
- **OPERAÇÃO DE R\$ 46 MILHÕES COM *CAP RATE* DE 8,75% A.A.**
- **IMÓVEL COM LOCALIZAÇÃO CENTRAL**
- **CONTRATO ATÍPICO COM VENCIMENTO EM 2027**



## O Fundo após a aquisição

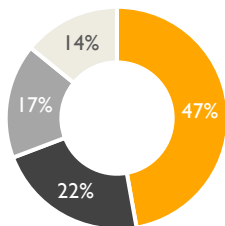
### CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS

■ 2027 ■ 2029 ■ 2031

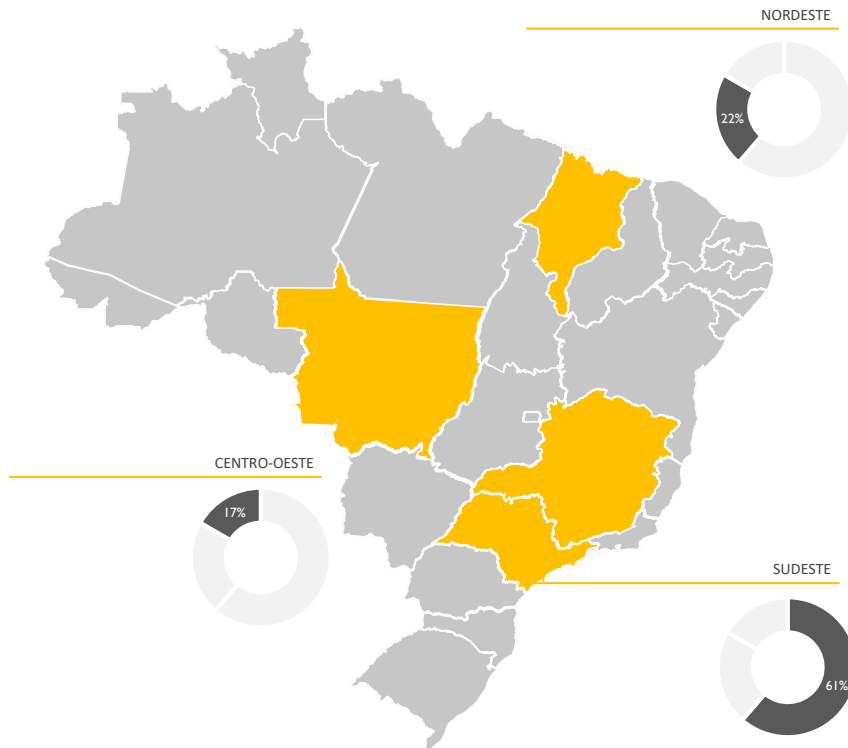


### DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso ■ São Paulo



Proporção por receita contratada





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

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

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

+55 11 3509-6500