

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, em continuidade aos Fatos Relevantes publicados em 29 de outubro de 2020 e 26 de abril de 2021, comunicar o que segue:

Foi concluída a aquisição de um ativo (“Imóvel”) localizado no município de Santo André, estado de São Paulo, localizado na Av. Senador Flaquer, uma importante rua comercial da cidade, que possui uma boa infraestrutura de comércio e serviços, bem servido por transporte coletivo, com um fluxo de pessoas significativo na região. O imóvel possui 7.722 m² de área construída, além de uma área utilizada como estacionamento de 631,35 m².

O Imóvel é locado para a Anhanguera Educacional, empresa fundada em 1994 e que desde 2014 faz parte da Kroton Educação, maior grupo educacional do país. O Imóvel é utilizado para operações educacionais há mais de 40 anos e os cursos ministrados na unidade são focados no segmento de saúde, que demandam aulas presenciais devido ao imprescindível uso dos laboratórios para atividades práticas. Os principais cursos oferecidos na unidade são psicologia, enfermagem, farmácia, biomedicina, radiologia, nutrição e direito. O contrato de locação vigente é atípico, na modalidade *Sale-Lease-Back* (“SLB”), e tem prazo de vencimento em junho de 2027 (“Contrato de Locação Atípico”). Por ser um contrato atípico, a multa de rescisão é a somatória dos aluguéis remanescentes até o final do contrato. Com esta aquisição, o Fundo permanece com 100% dos contratos atípicos, com vencimentos entre 2027 e 2031. O valor de aquisição do imóvel foi de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) e o cap rate de aquisição foi de 8,75% a.a.

Os recursos necessários para a aquisição foram captados junto ao mercado em geral da seguinte forma: (i) pelo Fundo no âmbito da sua 3ª Emissões de Cotas, encerrada na data de hoje; e (ii) por meio de securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação Atípico, que totalizaram o montante de aproximadamente R\$ 18.624 milhões (“CRI”). A securitização é uma operação de alavancagem, onde o Fundo assume a obrigação de repassar o aluguel aos investidores do CRI, em troca dos recursos pagos à vista no momento da aquisição. Com isso, a exposição de capital diminui e, nos casos em que o cap rate é maior do que a taxa de remuneração do CRI, o retorno previsto aumenta. A securitização foi possível graças a solidez do Contrato de Locação Atípico com um inquilino com bom risco de crédito. Antes da operação, o nível de endividamento do Fundo era nulo e, depois da aquisição, será de

aproximadamente 5% do Patrimônio Líquido, patamar que a Rio Bravo considera extremamente saudável para cumprimento das obrigações. O CRI tem remuneração de IPCA + 6% a.a. Como o cap rate da aquisição é maior do que a taxa de remuneração do CRI, o ROIC (*Return on Invested Capital, ou retorno sobre capital investido*) será de aproximadamente 10,5% a.a. Portanto, a alavancagem aumentou a expectativa de retorno do imóvel de 8,75% a.a. (cap rate inicial) para 10,5% a.a. (ROIC). Com a aquisição concluída, a estimativa é que o Fundo deverá continuar distribuindo R\$ 1,03/cota/mês durante o 1º semestre de 2021. No segundo semestre, a aquisição deverá fazer com que os rendimentos distribuídos passem a ser de R\$ 1,06/cota/mês.

Abaixo, mais detalhes sobre a alavancagem:

	Operação Não Alavancada	Operação Alavancada
Valor da Aquisição	R\$ 46.000.000,00	R\$ 46.000.000,00
Pagamento via Securitização		R\$ 18.624.406,08
Exposição de caixa	R\$ 46.000.000,00	R\$ 27.375.593,92
Aluguel	R\$ 335.800,98	R\$ 335.800,98
Juros do CRI + Custos de manutenção	R\$ 0,00	R\$ 95.600,95
Aluguel - Juros	R\$ 335.800,98	R\$ 240.200,03
ROIC¹	8,76%	10,53%

¹ (Aluguel – Juros) x 12 / Exposição de caixa

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.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 19 de abril de 2021.

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 DO ATIVO
 - » SOBRE A LOCATÁRIA
 - » 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.

Com a conclusão da operação de aquisição do ativo em questão, o Fundo passou a ter diversificação em 4 estados do território brasileiro e 100% dos contratos atípicos. Deste modo, o Fundo continua com a segurança que os contratos atípicos proporcionam e uma maior diversificação de localização.



Resumo do Ativo

O ativo possui operação educacional há mais de 40 anos, é 100% locado para a Anhanguera Educacional e o foco da unidade são cursos voltados para a área da saúde, como: psicologia, enfermagem, farmácia, nutrição, biomedicina, radiologia, entre outros.



Área Construída: 7.722 m²



Área do Estacionamento: 631,35 m²



Contrato de Locação Atípico, na modalidade Sale-Lease-Back, com prazo de vencimento em 2027

Ocupação	100%
Tipo de Contrato	Atípico
Modalidade	Sale-Lease-Back
Vencimento do Contrato	2027
Índice de Reajuste	IPCA
Multa Rescisória	Somatória dos alugueis vincendo



Fachada do ativo



Laboratório

Anhanguera – Santo André

- Endereço: Avenida Senador Fláquer, 456 – Santo André/SP;
- Área Construída: 7.722 m²;
- Área de Estacionamento: 631,35 m²
- Cursos ministrados: psicologia, enfermagem, farmácia, biomedicina, radiologia, nutrição e direito
- Localizado em uma das principais Avenidas de Santo André.



Fachada do ativo



Laboratório

Sobre a locatária



A Anhanguera Educacional foi fundada em 1994 e, em 2014, passou a fazer parte do grupo Kroton Educacional, maior empresa do país no segmento.

A empresa possui mais de 370 unidades espalhadas pelo Brasil, oferecendo cursos de graduação, pós-graduação, ensino técnico e de extensão em diversas áreas do conhecimento. Além das unidades físicas, a empresa também oferece educação à distância (EAD), mostrando a capacidade da empresa em atuar em diversos segmentos, seja ele presencial, SemiPresencial e/ou remoto.

Em relação à operação no imóvel, a Anhanguera utiliza o empreendimento majoritariamente para ministrar cursos voltados para a área da saúde, por conta dos laboratórios disponíveis na unidade.



Resumo da Operação

- **AUMENTO DOS ESTADOS AOS QUAIS O FUNDO TEM EXPOSIÇÃO: DE 3 PARA 4**
- **MANUTENÇÃO DA QUALIDADE DOS ATIVOS**
- **OPERAÇÃO DE R\$ 46 MILHÕES COM ROIC¹ DE 10,5% A.A.**
- **IMÓVEL COM LOCALIZAÇÃO CENTRAL**
- **CONTRATO ATÍPICO COM VENCIMENTO EM 2027**

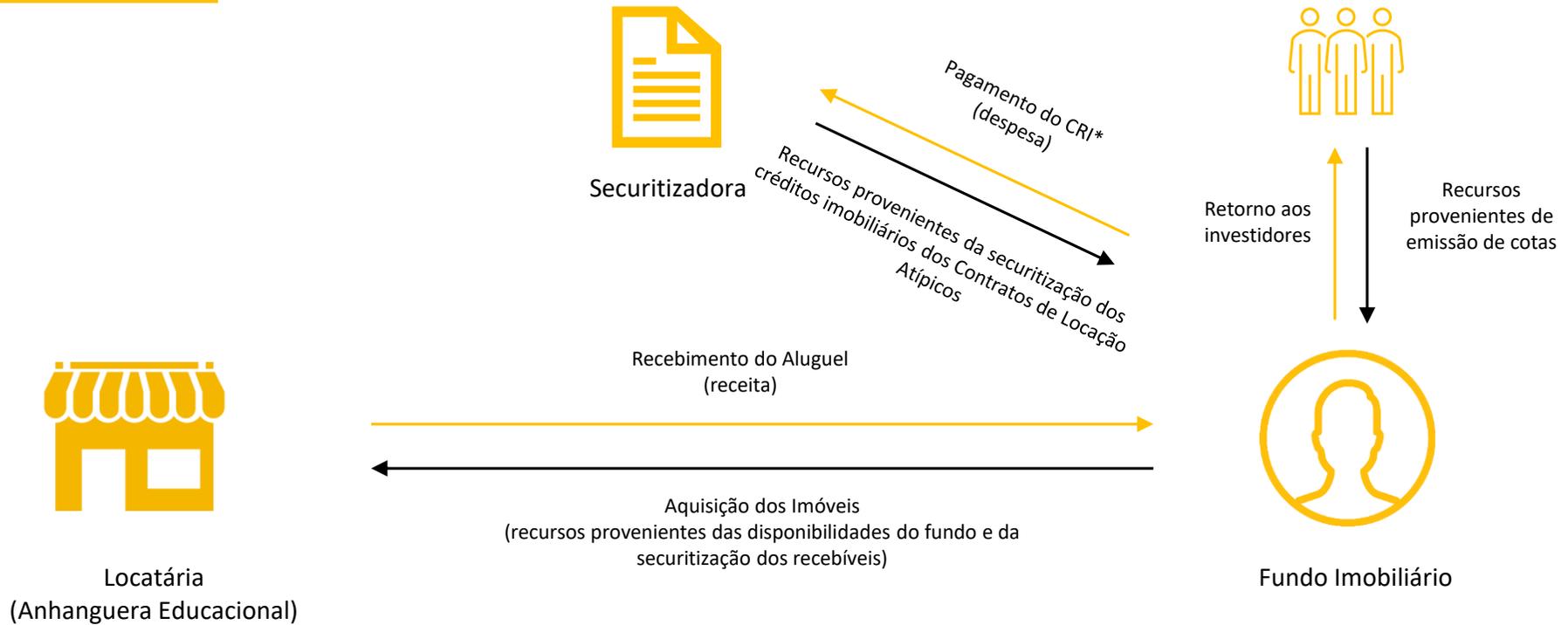
Valor Total da Operação	R\$ 46.000.000,00
--------------------------------	--------------------------

Pagamento em dinheiro	R\$ 27.375.593,92
-----------------------	-------------------

Pagamento em dívida (CRI)	R\$ 18.624.406,08
---------------------------	-------------------



Resumo da Operação

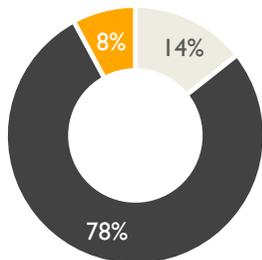


A representação da operação acima é uma forma simples e resumida para elucidar o formato da aquisição para o investidor. As setas em preto representam o trâmite inicial na realização da operação, momento em que é de fato pago o recurso ao locatário pelo Fundo. As setas em amarelo representam o fluxo constante dos recebíveis pelo ponto de vista do Fundo.

O Fundo após a aquisição

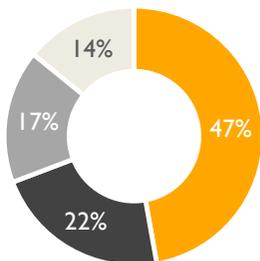
CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS

■ 2027 ■ 2029 ■ 2031

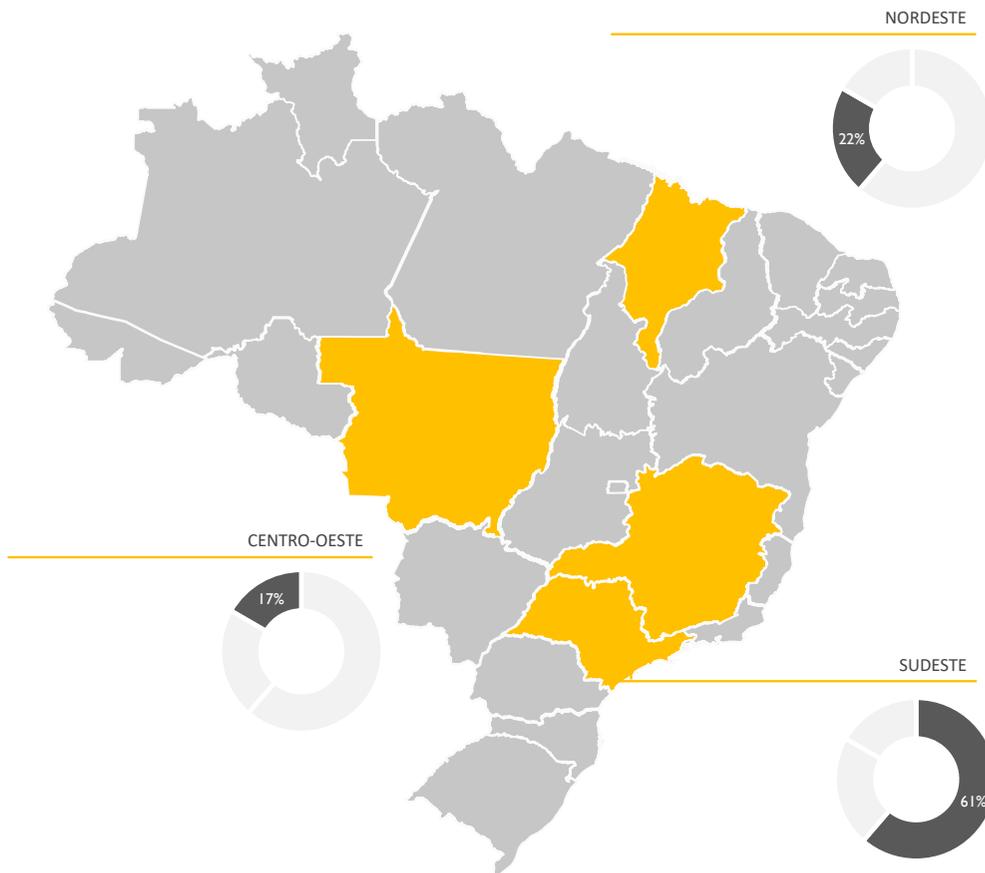


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso ■ São Paulo



Proporção por receita contratada





www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

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

+55 11 3509-6500