

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, e em complemento ao [Fato Relevante divulgado em 13 de agosto de 2021](#), bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, comunicar o que segue:

Foi concluída, nesta data, após superação de todas as condições precedentes e conclusão satisfatória da Due Diligence do ativo, a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel localizado na Rua Consolação, nºs 2320 e 2322, Consolação, São Paulo/SP (“Imóvel”).

O Imóvel possui contrato de locação atípico, na modalidade *Sale & Leaseback* (“SLB”), com prazo de vencimento em outubro/2029 e firmado com a Ânima Educação, instituição de ensino de primeira linha com 18 anos de história, atuando em diversas regiões do país, listada na bolsa de valores de São Paulo (B3), no segmento de Novo Mercado. O ativo possui cerca de 600 m² de área bruta locável e está localizado na região da Av. Paulista, região central e de excelente localização de São Paulo. O Imóvel passou por *retrofit* e está em fase final de obras, sendo que não há qualquer custo neste sentido para o Fundo.

O valor total da aquisição foi de R\$ 4.850.000,00 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), com o pagamento realizado na data de hoje. Com isso, o Fundo passa a fazer jus, desde já, ao recebimento do aluguel integral do Imóvel, que incrementará a receita imobiliária em aproximadamente R\$ 0,017/cota.

O Imóvel possui integração direta com a operação do campus Paulista da Universidade São Judas, em operação no local desde 2018, sendo considerado um imóvel estratégico para a Universidade por possibilitar acesso direto ao campus, que tem face para a Av. Angelica, a partir da Rua da Consolação, local de maior circulação de pessoas, veículos e oferta de transporte coletivo, incluindo estações de metrô.

O Imóvel também servirá como suporte e apoio à operação, com áreas administrativas e de uso em comum aos alunos, integrado a um campus com cerca de 60 cursos presenciais de graduação, nos turnos matutino, vespertino e noturno, ratificando o grande fluxo de pessoas, independente do horário. Os principais cursos ministrados na unidade são: arquitetura, biomedicina, engenharias (ambiental, civil, alimentos, computação, elétrica, química e mecânica), fisioterapia, veterinária e nutrição. Grande parte destes cursos estão ligados às áreas da saúde e exatas, com ampla necessidade de atividades laboratoriais ou práticas que são ministradas presencialmente.

O *cap rate* bruto estimado será de 8,33% a.a.. Importante ressaltar que os recursos da aquisição já estavam disponíveis no caixa do Fundo e são provenientes da 3ª Emissão de Cotas, encerrada em abril de 2021.

Com a conclusão da aquisição, o Fundo ampliará sua diversificação geográfica de 6 para 7 cidades, mantendo o longo prazo e atipicidade dos contratos de locação, trazendo diversificação na carteira de inquilinos, ao passo que o locatário não faz parte do Grupo Cogna, anteriormente único locatário do 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, em imóveis com preços alinhados ao praticado no mercado, além de promover a diversificação de locatários. 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, 22 de outubro 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
 - » 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 diversificação geográfica;
- valores de terrenos e construção em linha com o praticado pelo mercado.

A gestão acredita que o ativo adquirido manterá a qualidade atual do patrimônio do Fundo e trará diversificação importante em termos geográficos e de inquilino, já que o imóvel é locado para outro grande *player* nacional de educação.



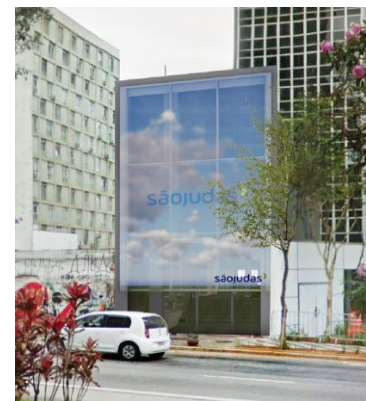
Resumo do Ativo

O ativo é 100% locado para a Ânima Educação. O Imóvel também servirá como suporte e apoio à operação, com áreas administrativas e de uso em comum aos alunos, integrado a um campus com cerca de 60 cursos presenciais de graduação, nos turnos matutino, vespertino e noturno, ratificando o grande fluxo de pessoas, independente do horário. Os principais cursos ministrados na unidade são: Arquitetura, Biomedicina, Engenharias (Civil, Ambiental, Mecânica, Alimentos, Computação, Elétrica e Química), Fisioterapia, Veterinária e Nutrição.

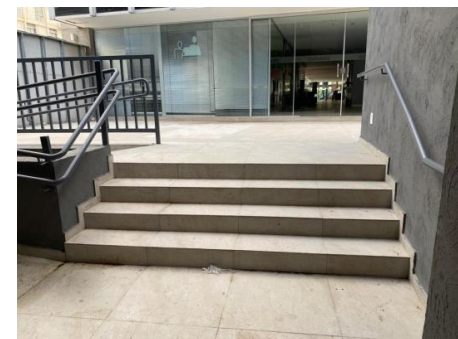
➔ Área Bruta Locável: 587 m²;

➔ Contrato de Locação Atípico, na modalidade *Sale&Leaseback*, com prazo de vencimento em 2029.

Ocupação	100%
Tipo de Contrato	Atípico
Modalidade	<i>Sale&Leaseback</i>
Vencimento do Contrato	2029
Índice de Reajuste	INPC
Multa Rescisória	Somatória dos aluguéis vincendo

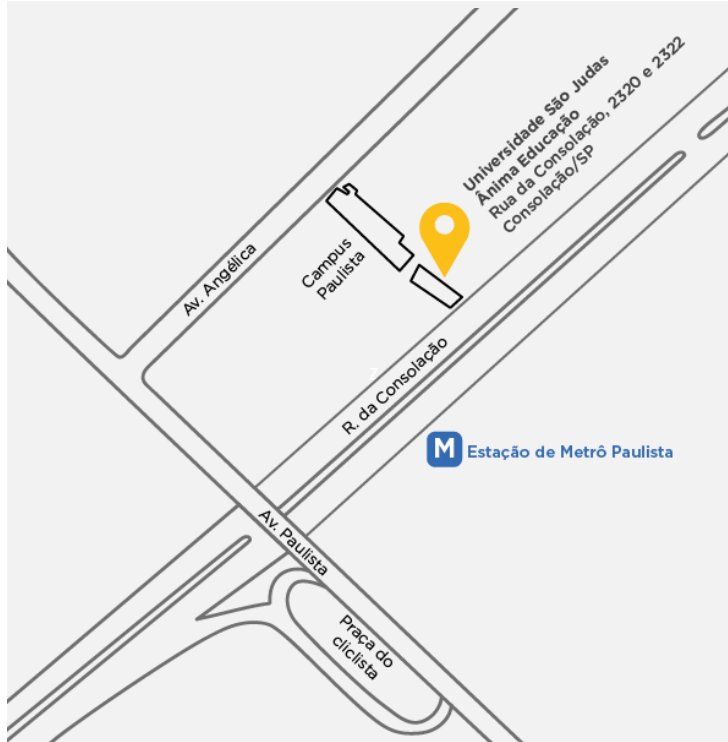


Fachada do ativo (imagem do projeto)



Escadas do interior do ativo

Resumo do Ativo



Localização primária: o Imóvel está localizado próximo à saída da estação de metrô Paulista, linha amarela operada pela iniciativa privada, além de ser suprido pelo corredor de ônibus da R. da Consolação.

Com a entrada para a R. da Consolação, o Campus Paulista da São Judas, que tem uma área de mais de 6 mil m² e entrada apenas para a Av. Angélica (paralela à R. da Consolação), consegue absorver o fluxo de alunos vindos desta rota de transporte público.

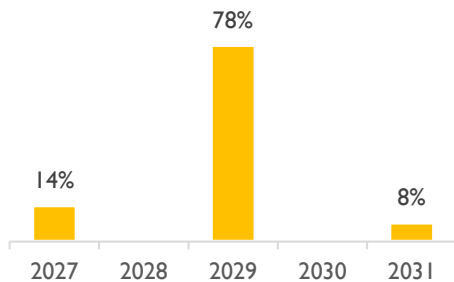
Obs.: o Campus Paulista identificado no mapa não é de propriedade do Fundo.

- **AUMENTO DAS CIDADES NAS QUAIS O FUNDO TEM EXPOSIÇÃO: DE 6 PARA 7**
- **OPERAÇÃO DE R\$ 4,8 MILHÕES COM *CAP RATE* DE 8,33% A.A.**
- **DIVERSIFICAÇÃO DE LOCATÁRIOS, COM A INCLUSÃO DA ÂNIMA EDUCAÇÃO NO QUADRO DE INQUILINOS**
- **RECEITAS ATRELADAS A CONTRATO ATÍPICO COM VENCIMENTO EM 2029**

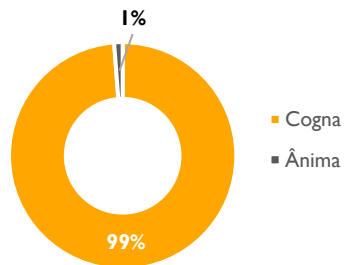


O Fundo após a aquisição

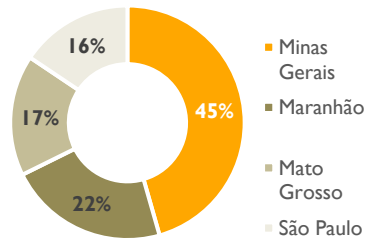
CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS



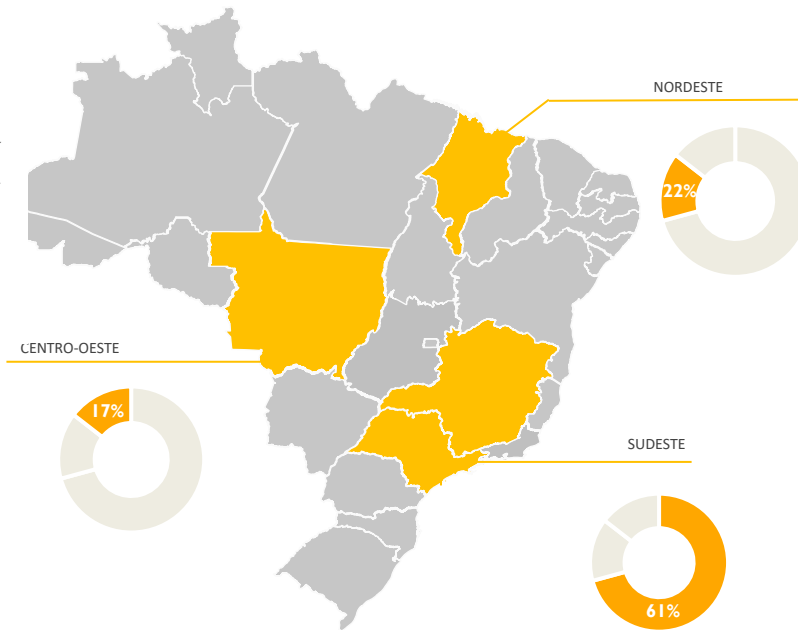
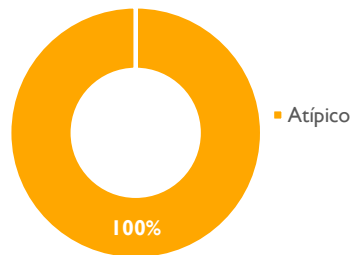
LOCATÁRIOS



DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA



TIPICIDADE DOS CONTRATOS





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