

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL – FII

CNPJ/ME n.º 13.873.457/0001-52

ISIN Cotas: BRRBEDCTF006

Código negociação B3: RBED11

FATO RELEVANTE

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, 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/ME sob nº. 13.873.457/0001-52 (“Fundo”), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, e de acordo com sua Política de Divulgação de Fato Relevante, comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

Foi assinado, nesta data, Compromisso de Cessão de Direitos Fiduciários para aquisição do imóvel localizado na Av. Rudge Ramos, 1501, São Bernardo do Campo/SP (“Imóvel”), com área bruta locável de 23.770,75 m², e locado para a Anhanguera Educacional, empresa fundada em 1994 e que desde 2014 faz parte da Cogna Educação, atual locatária do Fundo e uma das maiores organizações educacionais privadas do mundo, com mais de 70 anos de atuação, listada na bolsa de valores de São Paulo (B3), no segmento de Novo Mercado, e no mercado de balcão em Nova Iorque.

A aquisição será concluída após o cumprimento de determinadas condições precedentes (entre elas, auditorias legal e ambiental) e o afastamento das condições resolutivas descritas no compromisso de cessão e usuais em transações desta natureza, além da captação dos recursos, que será realizada por meio de oferta pública a ser comunicada oportunamente pelo Fundo. O prazo estimado para conclusão das auditorias é de 42 dias.

SOBRE O IMÓVEL E O CONTRATO E LOCAÇÃO

O Imóvel tem localização estratégica na Região Metropolitana de São Paulo, de grande fluxo de pessoas e com fácil acesso ao transporte coletivo. O Imóvel é utilizado para operações educacionais há mais de 25 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 ministrados na unidade são: educação física, enfermagem, farmácia, biomedicina, odontologia, fisioterapia, radiologia, nutrição e veterinária.

O Imóvel possui contrato de locação com prazo de vencimento em outubro de 2034 (“Contrato de Locação”), sendo i) contrato atípico até novembro de 2027; e ii) típico até o prazo final, com multa de rescisão antecipada de 40% dos aluguéis a vencer. O Imóvel, sob a bandeira Anhanguera, abriga as aulas práticas e laboratórios de todos os cursos de saúde da Cogna em São Bernardo do Campo, além de outros cursos. A unidade também é utilizada para atendimento à população, por meio de Centros Clínicos, em fisioterapia, nutrição, psicologia e veterinária, entre outros, com operação semelhante a de hospitais universitários, abrigando inclusive salas de raio-x e de pequenas intervenções cirúrgicas, sendo esse um investimento feito pelo próprio inquilino há cerca de 2 anos.

ASPECTOS FINANCEIROS DA OPERAÇÃO

O valor total da aquisição é de R\$ 75.379.097,24, com o pagamento realizado da seguinte forma: i) R\$ 40.590.000,00 proveniente das disponibilidades do Fundo, pago em 5 parcelas de R\$ 8.118.000,00, sendo a primeira paga em até 5 dias após a captação de recursos necessários (ver detalhes da captação mais abaixo); e ii) R\$ 34.789.097,24 por meio da securitização de recebíveis imobiliários (receitas de locação do Imóvel), em um CRI (certificado de recebíveis imobiliários) já emitido, a uma taxa de IPCA + 4,4807% do qual o Fundo passará a assumir o saldo devedor, cujo vencimento segue o prazo do contrato atípico da locação.

A securitização é uma operação de alavancagem, onde o Fundo assume a obrigação de repassar o aluguel aos investidores do CRI. 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. Após a aquisição, o nível de alavancagem do Fundo passará a ser de aproximadamente 18% do Patrimônio Líquido, patamar que a Rio Bravo considera extremamente saudável para cumprimento das obrigações. 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 14,88% a.a. Portanto, a alavancagem aumentou a expectativa de retorno do imóvel de 9,86% a.a. (*cap rate* inicial) para 14,88% a.a. (ROIC).

Com a aquisição e captação dos recursos necessários, a estimativa é que o Fundo deverá ter impacto positivo nos resultados em R\$ 0,03 por cota, após o pagamento da última parcela de aquisição. Os recursos da aquisição para pagamentos das parcelas deverão ser captados por meio de oferta pública a ser comunicada oportunamente pelo Fundo, e que será ancorada pelo próprio vendedor, sendo certo que o preço de emissão tomará por base o valor patrimonial apurado no fechamento do mês de fevereiro/2022.

ESTRATÉGIA DE DIVERSIFICAÇÃO

Com a conclusão da aquisição, o Fundo permanece com 100% dos contratos atípicos, com vencimentos entre 2027 e 2034. O Fundo amplia sua diversificação geográfica de 6 para 7 cidades, mantendo o longo prazo e atipicidade dos contratos de locação.

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. Mais detalhes sobre a tese de investimento e a aquisição estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 12 de agosto de 2022.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
na qualidade de instituição administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL – FII

Anexo I

FII Rio Bravo
Renda Educacional

RBED11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

julho22

Tese de investimento

O objetivo da aquisição é a **diversificação do portfólio** 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 no mercado**.



Ocupação	100%
Modalidade	<i>Sale&Leaseback</i>
Vencimento do contrato	2034
Índice de reajuste	IPCA
Multa rescisória	Atípico: somatória dos aluguéis vencendo Típico: 40% dos aluguéis a vencer



São Bernardo do Campo/SP

Resumo da operação



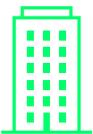
Sobre a localização:

Localização estratégica na Região Metropolitana de São Paulo, de grande fluxo de pessoas e de fácil acesso ao transporte coletivo.



Sobre o contrato de locação:

O imóvel possui contrato de locação **com prazo de vencimento em outubro de 2034**, sendo **contrato atípico até novembro de 2027**.



Sobre o imóvel:

Com área bruta locável (ABL) de **23.770,75 m²**, o imóvel é **utilizado para operações educacionais há mais de 25 anos**.



Sobre o locatário:

Locado para a **Anhanguera Educacional**, e que desde 2014 faz parte da Cogna Educação, **uma das maiores organizações educacionais privadas** do mundo, com mais de 70 anos de atuação.



Sobre as atividades:

Os cursos ministrados na unidade **são focados no segmento de saúde**, que demandam **aulas presenciais devido ao imprescindível uso dos laboratórios** para atividades práticas.



Aspectos financeiros:

Valor total de aquisição de R\$ R\$ 75,379 milhões, sendo R\$ 40,590 milhões por meio de caixa e R\$ 34,789 milhões por meio de um CRI já emitido.

Sobre o imóvel

📍 Imóvel localizado na Av. Rudge Ramos, 1501, São Bernardo do Campo/SP.



Fachada Rod. Anchieta



Fachada Av. Rudge Ramos



Centro de fisioterapia

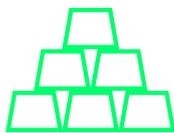


Centro de cirurgia veterinária



Laboratório de odontologia

Resumo da Operação



**R\$ 75,38
milhões**

Valor total de
aquisição



**ROIC¹:
14,84% a.a.**

O pagamento será realizado da seguinte forma:

- i. R\$ 40,59 milhões proveniente das disponibilidades do Fundo;**



Pago em 5 parcelas de R\$ 8,2 milhões, sendo a primeira paga em até 5 dias após a captação de recursos necessários;

- ii. R\$ 34,79 milhões por meio da emissão de um CRI, sendo que o Fundo passará a assumir o saldo devedor;**



Vencimento: segue o prazo do contrato atípico da locação;
Remuneração: IPCA + 4,4807% a.a,

Cálculo do ROIC – Otimização da estrutura de capital

Valor da aquisição	R\$75.379.097,24	R\$ 75.379.097,24
Securitização	-	R\$ 34.789.097,24
Exposição de caixa	R\$ 75.379.097,24	R\$ 40.590.000,00
Aluguel <small>(12 meses)</small>	R\$ 7.434.084,00	R\$ 7.434.084,00
Juros do CRI <small>(12 meses)</small>	-	R\$ 1.395.459,87
Aluguel – Juros	R\$ 7.434.084,00	R\$ 6.038.624,13
ROIC	9,86%	14,88%

A partir do pagamento da primeira parcela de aquisição, o Fundo passa a fazer jus ao recebimento integral do aluguel do Imóvel.

¹ROIC: Return on Invested Capital, ou retorno sobre capital investido.

Sobre a operação de securitização de recebíveis imobiliários (CRI)



O que é?

A securitização é uma **operação de alavancagem**. Após a aquisição, **o nível de alavancagem do Fundo passará a ser de aproximadamente 19% do Patrimônio Líquido**, patamar que a Rio Bravo considera **saudável para cumprimento das obrigações**.



Como funciona?

O Fundo assume a obrigação de repassar o aluguel aos investidores do CRI, em troca dos recursos pagos à vista no momento da aquisição.

A securitização foi possível graças a solidez do Contrato de Locação Atípico com um inquilino com bom risco de crédito.



Quais os benefícios dessa operação?

A exposição de capital diminui e, nos casos em que o *cap rate*¹ é maior do que a taxa de remuneração do CRI, o retorno previsto aumenta.



Qual a remuneração do CRI?

O CRI tem remuneração de **IPCA + 4,4807% 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 14,88% a.a. Portanto, **a alavancagem aumentou a expectativa de retorno do imóvel de 9,86% a.a. (*cap rate* inicial) para 14,88% a.a. (ROIC).**

¹O *cap rate* representa a porcentagem da renda anual adquirida através de um imóvel sobre seu valor, ou seja, tem o objetivo de estimar o retorno potencial.



Estrutura da Operação

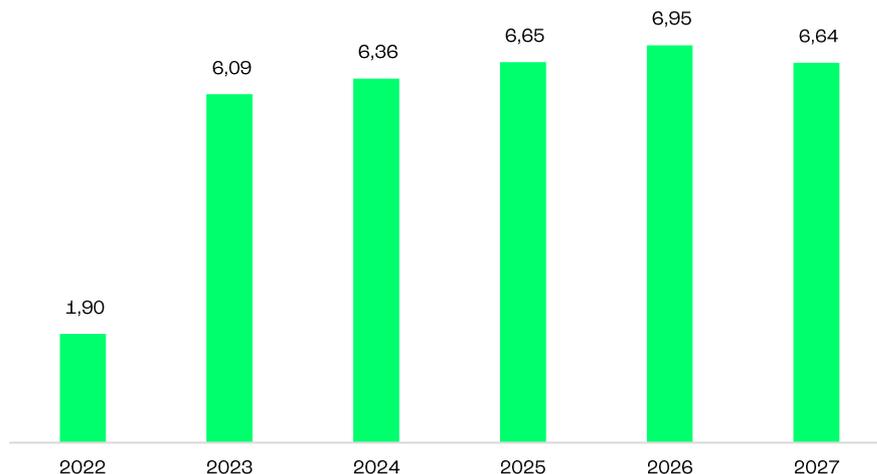
Detalhes da operação:

A oferta a ser realizada pelo fundo será ancorada pelos vendedores, no montante mínimo de R\$ 47 milhões;

O valor é suficiente para o pagamento da parcela em dinheiro da aquisição + pagamento da amortização do CRI pelos próximos 12 meses;

Assim que concluídas as auditorias da aquisição, a oferta será captada ao valor patrimonial do Fundo/cota¹;

Cronograma de Amortização (12 meses)



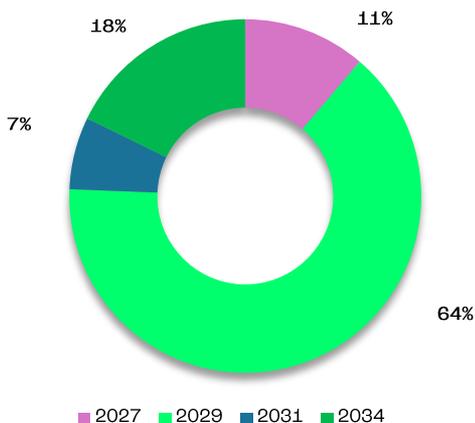
¹ Valor patrimonial na data base do fechamento do mês de fevereiro de 2022.

O fundo após a aquisição

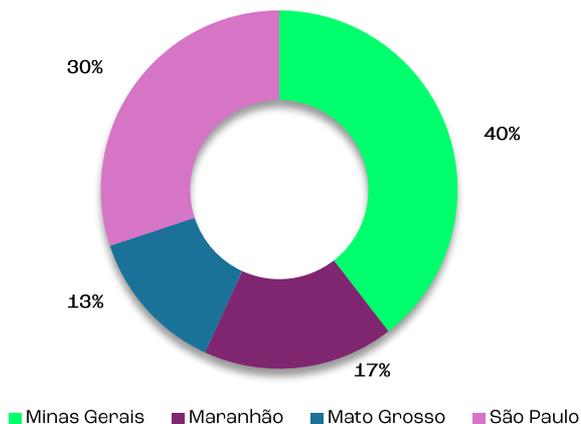
Estratégia de diversificação

Com a conclusão da aquisição, **o Fundo permanece com 100% dos contratos atípicos**, com **vencimentos entre 2027 e 2034**. O Fundo amplia sua **diversificação geográfica de 6 para 7 cidades**, mantendo o longo prazo e atipicidade dos contratos de locação.

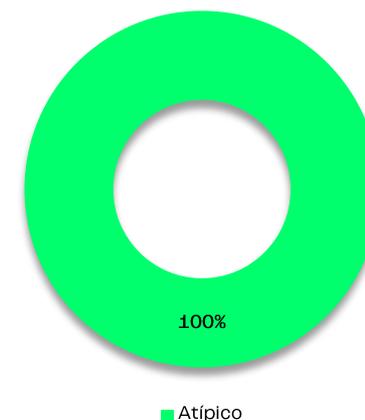
Vencimento dos contratos



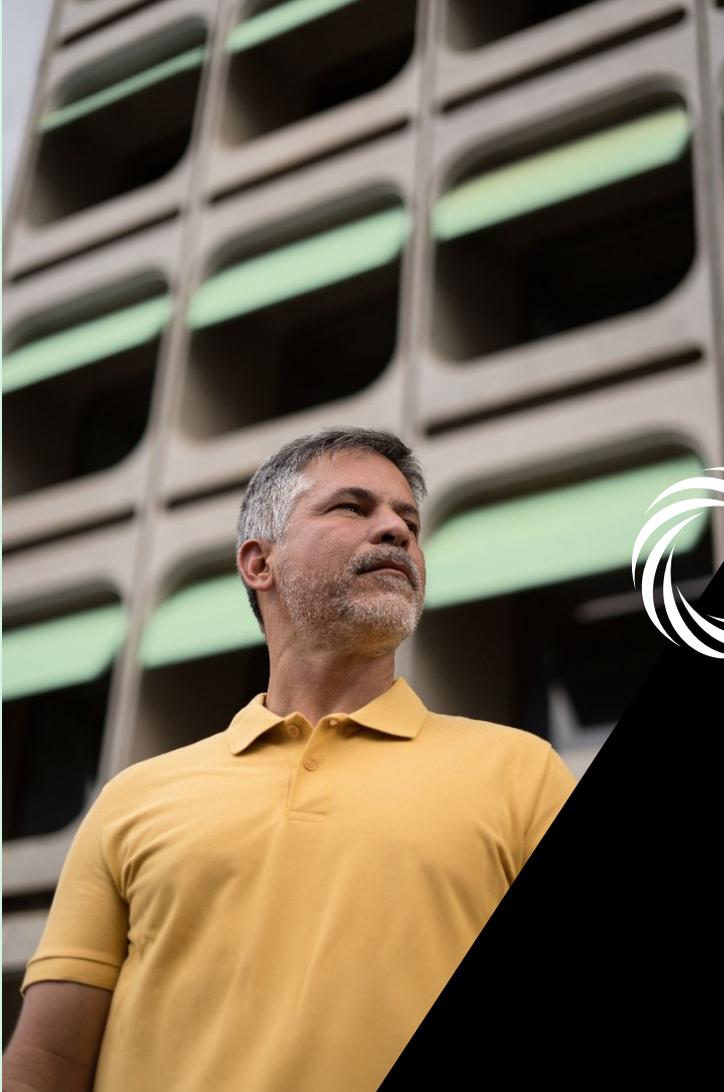
Diversificação Geográfica



Tipo dos contratos



Os gráficos apresentam a proporção por receita contratada e consideram a conclusão da aquisição do ativo em São Bernardo do Campo/SP.



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

Whatsapp: 11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

