

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL- FII  
CNPJ/ME nº 13.873.457/0001-52

Pelo presente instrumento particular, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, conjunto 32, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora” ou “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”), constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei n.º 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, por seus representantes legais infra- assinados, **RESOLVE:**

1. Com fundamento nos artigos 4.10 e seguintes do Regulamento do Fundo<sup>1</sup>, aprovar a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**Emissão**” e “**Novas Cotas**”), a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”) e da Instrução CVM nº 472 (“**Oferta**”), sob estruturação, coordenação e distribuição da Instituição Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) no valor de até R\$ 49.000.208,40 (quarenta e nove milhões duzentos e oito reais e quarenta centavos) na data de emissão das Novas Cotas, correspondendo a 346.120 (trezentas e quarenta e seis mil e cento e vinte) Novas Cotas (“**Montante Inicial da Oferta**”), e, considerados os custos, até R\$ 49.367.095,60 (quarenta e nove milhões trezentos e sessenta e sete mil e noventa e cinco

---

<sup>1</sup> Capital Autorizado previsto no item 4.10. do Regulamento.

reais e sessenta centavos). As Novas Cotas emitidas no âmbito da Emissão serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição, sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder será paga por meio de um custo unitário de distribuição na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 (“**Custo Unitário**”), de forma que a oferta total, considerando os custos mencionados acima, será do montante de até R\$ 49.367.095,60 (quarenta e nove milhões trezentos e sessenta e sete mil e noventa e cinco reais e sessenta centavos), correspondendo a 346.120 (trezentas e quarenta e seis mil e cento e vinte) Novas Cotas. As principais condições da Oferta estão abaixo descritas:

- (A) Montante Inicial da Oferta: a Oferta será de até R\$ 49.000.208,40 (quarenta e nove milhões duzentos e oito reais e quarenta centavos), na data da primeira **integralização das Novas Cotas** (“**Data de Emissão das Novas Cotas**”), correspondentes a 346.120 (trezentas e quarenta e seis mil e cento e vinte) **Novas Cotas, na Data de Emissão das Novas Cotas** (“**Montante Inicial da Oferta**”), e, considerado o Custo Unitário (conforme abaixo definido) correspondente a R\$ 1,06 (um real e seis centavos) por Nova Cota, até R\$ 49.367.095,60 (quarenta e nove milhões trezentos e sessenta e sete mil e noventa e cinco reais e sessenta centavos) na Data de Emissão das Novas Cotas. Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional e de lote suplementar ao Montante Inicial da Oferta;
- (B) Quantidade de cotas da Emissão: serão emitidas até 346.120 (trezentas e quarenta e seis mil e cento e vinte) Novas Cotas no âmbito da Emissão, observado que a quantidade de Novas Cotas poderá ser reduzida em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (C) Distribuição Parcial: observado o disposto no artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), será permitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta (“**Distribuição**

Parcial”), observado o montante mínimo de captação, ora estabelecido em R\$ 8.117.906,94 (oito milhões cento e dezessete mil novecentos e seis reais e noventa e quatro centavos), na Data de Emissão das Novas Cotas, e, considerando o Custo Unitário, R\$ 8.178.689,46 (oito milhões cento e setenta e oito mil seiscentos e oitenta e nove reais e quarenta e seis centavos), na Data de Emissão das Novas Cotas, correspondentes em ambos os casos a 57.342 (cinquenta e sete mil trezentas e quarenta e duas) Novas Cotas (“**Captação Mínima**”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

- (D) Preço de Emissão das Novas Cotas: o preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 141,57 (cento e quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos), considerando o valor patrimonial arredondado em número inteiro das cotas do Fundo em 28 de fevereiro de 2022 (“**Preço de Emissão**”), e, acrescido do Custo Unitário, o preço de integralização de cada Nova Cota será no valor total de R\$ 142,63 (cento e quarenta e dois reais e sessenta e três centavos) (“**Preço de Integralização**”) na Data de Emissão das Novas Cotas;
- (E) Custo Unitário: adicionalmente ao Preço de Emissão, tanto o Cotista que exercer o Direito de Preferência, como o Investidor Profissional que vier a subscrever as Novas Cotas no âmbito da Oferta deverá arcar com o valor de R\$ 1,06 (um real e seis centavos) por Nova Cota, na Data de Emissão das Novas Cotas, o qual é equivalente a um percentual fixo de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação e da distribuição primária das novas cotas da Emissão (incluída a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder) e o volume total da Oferta (“**Custo Unitário**”), sendo certo que, caso, após

a última Chamada de Capital, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário seja: (1) insuficiente para cobrir os gastos da estruturação e da distribuição primária das Novas Cotas, a Instituição Administradora deverá arcar com o valor remanescente; e (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;

- (F) Valor a ser arcado por cada Cotista que exercer o Direito de Preferência e Investidor Profissional no âmbito da Oferta: R\$ 141,57 (cento e quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota, na Data de Emissão das Novas Cotas e, adicionalmente, R\$ 1,06 (um real e seis centavos) por Nova Cota referente ao Custo Unitário na Data de Emissão das Novas Cotas, totalizando R\$ 142,63 (cento e quarenta e dois reais e sessenta e três centavos) por Nova Cota, na Data de Emissão das Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão e o Custo Unitário;
- (G) Colocação e Procedimento de Colocação: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, e por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários pelo Coordenador Líder selecionadas, sob o regime de melhores esforços, nos termos do inciso III, do § 1º do artigo 9º da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (H) Regime para Distribuição: as Novas Cotas serão colocadas de forma pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

- (I) Prazo de Colocação: o início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da **Instrução CVM 476 (“Comunicação de Início”)**. Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento (**“Comunicação de Encerramento”**), o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a Instituição Administradora e a CVM sejam informadas a respeito de tal prorrogação (**“Prazo de Colocação”**). Uma vez atingida a **Captação Mínima**, a Instituição Administradora poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento;
- (J) Forma de Subscrição e Integralização: as Novas Cotas subscritas pelos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, ou junto à Instituição Administradora a qual atua como instituição escrituradora das cotas do Fundo (**“Instituição Escrituradora”**), e/ou participante por ela indicado, com liquidações diárias na Instituição Escrituradora, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário. As Novas Cotas subscritas pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta, serão integralizadas em moeda corrente nacional, em atendimento às chamadas de capital a serem realizadas pela Instituição Administradora (**“Chamadas de Capital”**), mediante recomendação da Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08 (**“Gestora”**), observados os procedimentos

operacionais da B3 ou da Instituição Escriuradora, conforme o caso, bem como os procedimentos descritos nos compromissos de investimento, pelo Preço de Integralização, nas datas a serem divulgadas em fato relevante, por meio do site da Instituição Administradora e por meio do sistema Fundos.Net, no endereço: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=13873457000152>;

- (K) Público-Alvo da Oferta: a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais. Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. As Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais somente serão negociadas depois de cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis*, ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, e após decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, momento em que poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre quaisquer investidores, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM 476. A restrição à negociação apenas entre investidores qualificados das Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores Profissionais exclusivamente no âmbito da oferta com esforços restritos de colocação,

conforme prevista no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, de forma que as Novas Cotas da 4ª Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Cotas da 4ª Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Caso a subscrição tenha sido feita junto à Instituição Escrituradora, as Novas Cotas devem ser transferidas pelos novos cotistas para um agente de custódia de sua preferência para poderem ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários;

- (L) Direito de Preferência: é assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição do Montante Inicial da Oferta, conforme previsto no item 4.10.3 do Regulamento (“Direito de Preferência”), que poderá ser exercido nos seguintes termos:
- a. *período para exercício do Direito de Preferência (“Período de Exercício do Direito de Preferência”)*: a partir de 29 de agosto de 2022 (inclusive) e até 12 de setembro de 2022 (inclusive);
  - b. *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: posição de fechamento do mercado em 25 de agosto de 2022;
  - c. *percentual de proporção*: 17,12091435536%; e
  - d. *cessão do Direito de Preferência*: Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência, seja aos demais Cotistas ou a terceiros.

- (M) Destinação de Recursos: os recursos captados no âmbito da Oferta das Novas Cotas serão destinados, primordialmente, para aquisição do imóvel localizado no município de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, objeto do Compromisso de Compra e Venda celebrado pelo Fundo e divulgado por meio do Fato Relevante datado de 12 de agosto de 2022 (“Fato Relevante de 12.08.2022”), observadas as condições precedentes para tal aquisição;
- (N) Série: a 4ª Emissão será efetuada em série única;
- (O) Forma: todas as Novas Cotas da Emissão serão nominativas e escriturais;
- (P) Direitos das Novas Cotas: O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Recibos de Novas Cotas, que farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo (“Recibos de Novas Cotas”), exceto no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações. Os Recibos de Novas Cotas se converterão em Novas Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporise* ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas integralizadas passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Novas Cotas integralizadas pelos Investidores Profissionais, conforme procedimento de Chamadas de Capital, somente serão negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, momento em que poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre quaisquer investidores, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM 476. A restrição à negociação apenas entre investidores qualificados das Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores Profissionais exclusivamente no âmbito da oferta com esforços restritos de colocação, conforme prevista no caput do



artigo 15 da Instrução CVM 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, de forma que as Novas Cotas da presente Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Cotas da presente Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Caso a subscrição tenha sido feita junto à Instituição Escrituradora, as Novas Cotas integralizadas devem ser transferidas pelos cotistas para um agente de custódia de sua preferência para poderem ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários. Durante o período em que os Recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM 472 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a(s) data(s) a ser(em) informada(s) no(s) respectivo(s) comunicado(s) de Investimentos Temporários, após a divulgação da Comunicação de Encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da divulgação da conversão do Recibo de Nova Cota em Cota, tais investidores farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável;

- (Q) Negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3; e
- (R) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Toda e qualquer expressão em letra maiúscula no presente instrumento e aqui não definida terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento.

São Paulo, 22 de agosto de 2022.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

---

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo: