

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII

CNPJ/ME nº 13.873.457/0001-52

ISIN Cotas: BRRBEDCTF006

Código de Negociação na B3 S.A. – **Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)**: RBED11

## FATO RELEVANTE

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**”), comunica aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que aprovou, na presente data, a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**Emissão**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, sendo que tais Novas Cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Oferta**” e “**Instrução CVM 472**”, respectivamente), sob coordenação e distribuição da Instituição Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) e 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 (“**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.

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, o qual teve o seu valor definido nos termos do “Ato da

Instituição Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII” celebrado **nesta data** (“**Ato da Instituição Administradora**”), e que se encontra disponível para acesso no site da Instituição Administradora no endereço: <https://www.riobravo.com.br/fundos/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional>.

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.

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.

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.

Diante do exposto, a Instituição Administradora informa aos Cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, a partir de 29 de agosto de 2022, inclusive, será iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas no âmbito do Montante Inicial da Oferta e encerrando-se o referido prazo em 12 de setembro de 2022, inclusive. O Cronograma Tentativo Resumido segue anexo a este **Fato Relevante** (“**Anexo I**”).

A quantidade máxima de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta a ser subscrita por cada Cotista por meio do exercício do Direito de Preferência deverá corresponder, sempre, a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que **(a)** até 09 de setembro de 2022, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até 12 de setembro de 2022, inclusive, junto à Instituição Administradora a qual atua como instituição escrituradora das cotas do Fundo (**“Instituição Escrituradora”**), observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, conforme o caso.

Aos Cotistas interessados no exercício do Direito de Preferência, é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados pela respectiva corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e da Instituição Escrituradora.

A integralização das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta subscritas junto à B3 durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada, à vista e em moeda corrente nacional, em 12 de setembro de 2022 (**“Data de Liquidação do Direito de Preferência”**), ou junto à Instituição Escrituradora, com liquidações diárias na Instituição Escrituradora, em ambos os casos, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso.

Não haverá a possibilidade de subscrição de sobras e de montante adicional pelos cotistas na presente Oferta.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escrituradora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta, será divulgado um comunicado ao mercado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (**“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”**) no Fundos.net e por meio da página da internet da Instituição Administradora, informando o montante de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta remanescentes, as quais serão objeto de distribuição pública aos cotistas do Fundo considerados Investidores

Profissionais (conforme abaixo definidos), durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido).

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.

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.

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 temporis* e 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 Escriuradora, 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.

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.

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 Escriuradora, e/ou participante por ela indicado, com liquidações diárias na Instituição Escriuradora, 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>.

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. A oferta total, considerando o Custo Unitário, 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).

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.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser cancelada, sendo que os valores já depositados por Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou pelos Investidores Profissionais serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pela Instituição Administradora. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou da adesão pelos Investidores Profissionais à Oferta, conforme o caso.

A Instituição Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 22 de agosto de 2022.

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



## ANEXO I

## CRONOGRAMA TENTATIVO RESUMIDO

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista de Conclusão
1	Celebração do Ato da Instituição Administradora que aprova a Oferta	22.08.2022
2	Divulgação de Fato Relevante sobre o Início da Oferta	22.08.2022
3	Posição dos Cotistas (fechamento de mercado) a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência	25.08.2022
4	Início do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência	29.08.2022
5	Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência na B3	09.09.2022
6	Liquidação das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do Prazo de Subscrição e Liquidação do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora	12.09.2022
7	Divulgação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	13.09.2022
8	Início do Prazo do Procedimento de Esforço Restrito de Venda das Novas Cotas remanescentes objeto da Oferta	14.09.2022