

## 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/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/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, um Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para alienação do imóvel Pitágoras Ipatinga (“Imóvel”) localizado em Ipatinga, Minas Gerais. O Imóvel compreende área total construída de aproximadamente 14.097 m<sup>2</sup> e está 100% locado para o grupo Cogna Educação S.A. por meio de contrato atípico com vencimento em 2031. A alienação faz parte da estratégia de gestão ativa de portfólio, que busca auferir a maior rentabilidade possível para os investidores com a seleção de bons ativos, exploração dos imóveis e vendas a preços atrativos.

### SOBRE A OPERAÇÃO

A alienação gerou ganho de capital na ordem de R\$ 1,77 milhão, equivalente a R\$ 0,75/cota<sup>1</sup>. O valor de aquisição do Imóvel, realizada em dezembro de 2019, foi de R\$ 23,7 milhões<sup>2</sup> e o valor de venda bruto, de R\$ 26.000.000,00. A operação proporciona uma taxa interna de retorno (TIR) de 13,3% a.a. para os investidores do Fundo.

<sup>1</sup> Considera o total de cotas do Fundo após a conclusão das chamadas de capital da 4ª emissão de cotas.

<sup>2</sup> Considera os valor de aquisição mais custos.

O valor total da venda será recebido em duas parcelas iguais de R\$ 13 milhões. A primeira parcela será paga em janeiro de 2023, momento em que o comprador passará a fazer jus ao aluguel integral do imóvel. A segunda parcela será paga em até 180 dias após o pagamento da primeira parcela e no momento da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura Pública”), sendo o valor remanescente corrigido pela variação positiva do IPCA no período.

Do valor que será devido pelo pagamento da segunda parcela, será deduzido o valor remanescente atualizado dos valores retidos pelo Fundo da locatária e seriam liberados com a finalização da regularização do Imóvel, uma vez que o comprador quem acompanhará a regularização e efetuará a liberação do valor para a locatária quando devido.

### **ESTRATÉGIA DE ALIENAÇÃO**

Com a alienação, o Fundo mantém sua diversificação geográfica de presença em 4 estados, assim como mantém o longo prazo e atipicidade dos contratos, e demonstra o apetite e a demanda por imóveis com operação educacional, mesmo após um período de adaptações significativas no setor.

A recente transação demonstra a capacidade de geração de valor com o ativismo e *expertise* da gestão ativa performada pela Rio Bravo, atrelados à qualidade e resiliência dos ativos do portfólio do Fundo. A alienação foi uma movimentação oportunística para o Fundo, com retornos expressivos para os cotistas, e proporciona um conforto para o cumprimento das obrigações futuras de alavancagem.

### **RESULTADO PARA OS COTISTAS**

O resultado não-recorrente da alienação, de R\$ 0,75/cota, será auferido no segundo semestre de 2023, após o pagamento da segunda e última parcela da operação, e será distribuído dentro do mesmo semestre. Como a primeira parcela só será recebida em janeiro de 2023, não há impacto na distribuição do semestre corrente.

Os cotistas serão oportunamente informados via Fato Relevante sobre os pagamentos da transação e do impacto nas futuras distribuições de rendimentos.

Não deixe de ler na íntegra o anexo “Entenda o Fato Relevante”, disponível nas páginas abaixo. Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 16 de dezembro 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

# Entenda o Fato Relevante

Alienação do Imóvel Ipatinga

FII Rio Bravo  
Renda Educacional

RBED11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

dezembro22

# Sobre a operação

## Tese de alienação:



Buscando gerar valor aos cotistas do Fundo por meio do **ativismo e expertise da gestão ativa** performada pela Rio Bravo, o Fundo realizou a **alienação do Imóvel Ipatinga**



R\$ 1,77 mi

Ganho de capital na alienação



R\$ 0,75

Ganho de capital por cota<sup>1</sup>



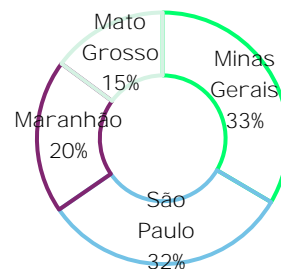
A alienação foi uma **movimentação oportunística para o Fundo** e, além disso, proporciona um **conforto para o cumprimento das obrigações do passivo**

## O Fundo após a alienação:

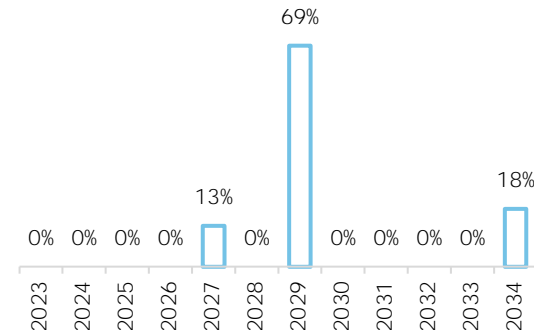


Com a alienação, o Fundo mantém sua **diversificação geográfica de presença em 4 estados**, assim como mantém o **longo prazo e atipicidade dos contratos**

### Localização



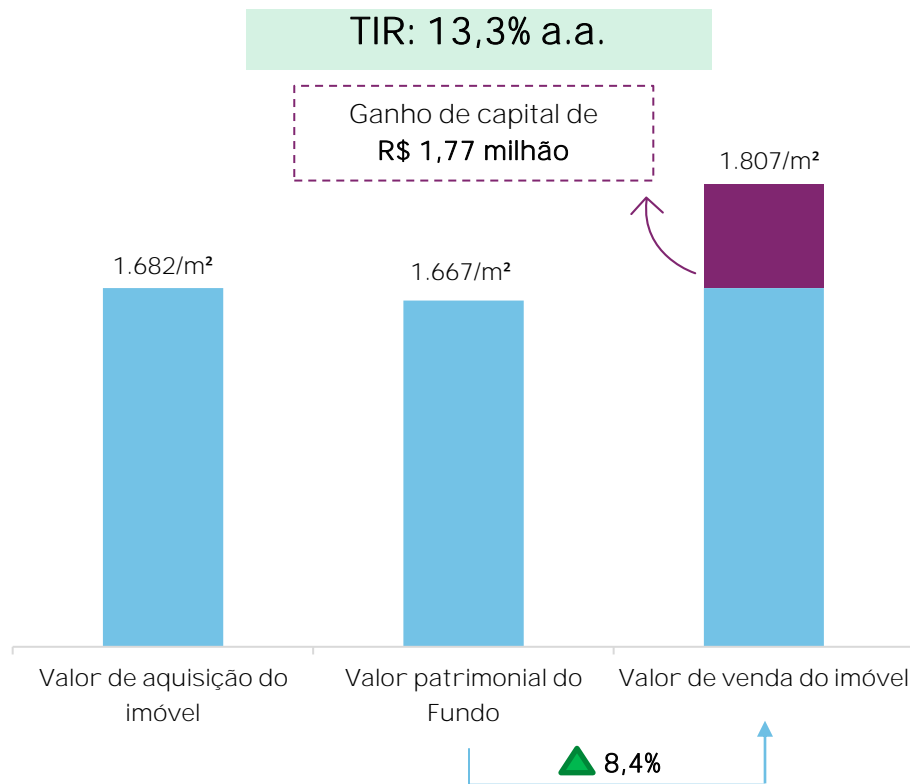
### Cronograma de vencimentos



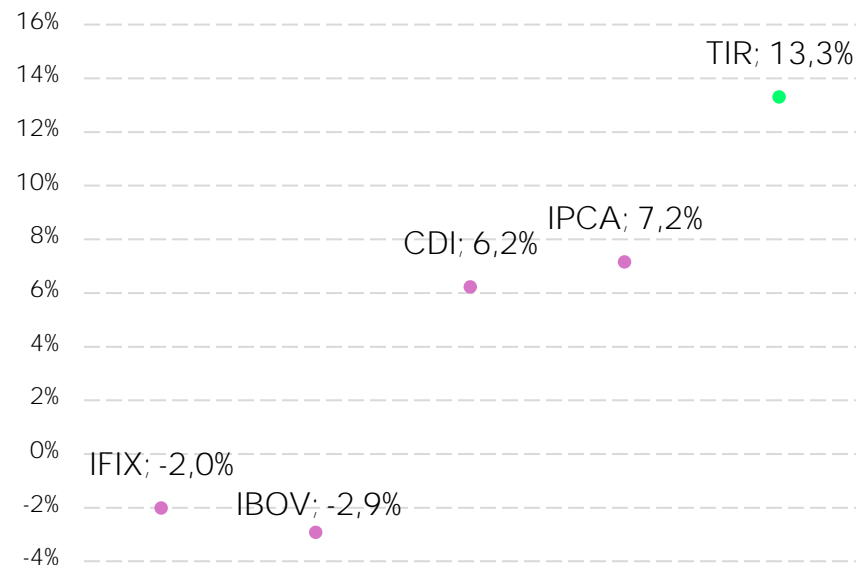
<sup>1</sup> Considera o total de cotas do Fundo após a conclusão das chamadas de capital da 4ª emissão de cotas.

Os gráficos consideram a % de Receita Contratada do Fundo.

# Resultados da operação



## Comparação da TIR da operação com IFIX, IBOV, CDI e IPCA (% a.a.)



Data-base: Dez-19

# Detalhes sobre a transação



## R\$ 26 milhões

Valor bruto da alienação

O pagamento será realizado em duas parcelas:



### Janeiro 2023:

Primeira parcela: R\$ 13 milhões

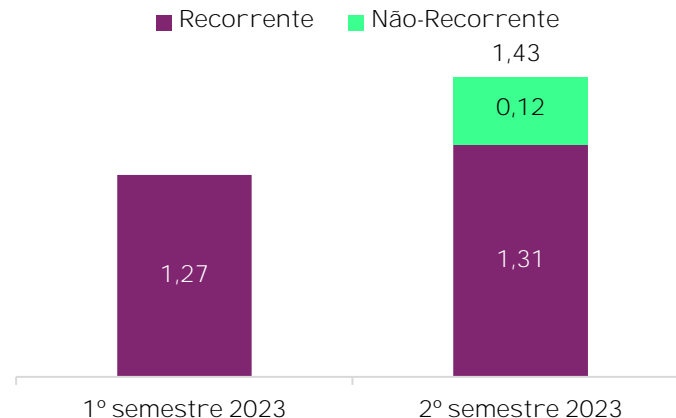
Devido a posse indireta do imóvel, o comprador fará jus ao aluguel do imóvel a partir desta data.



### Depois de 180 dias do pagamento da primeira parcela:

Segunda parcela: R\$ 13 milhões, sendo o valor remanescente corrigido por IPCA

## Projeção de resultado mensal (R\$/cota)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> O resultado não-recorrente da alienação será auferido aos cotistas somente após o pagamento da segunda e última parcela da operação, momento em que não haverá a possibilidade de rescisão da negociação.

A PROJEÇÃO DE RESULTADOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



## Contratos Atípicos

Contratos de longo prazo com multa de rescisão significativa proporcionando previsibilidade de receitas e de distribuição de rendimentos.



## Risco de Crédito

Empresas com eficiência operacional e possibilidade de crescimento como inquilinos.



## Localização

Localizações com grande fluxo de pessoas, com valorização da microrregião e com oferta de serviços e infraestrutura.





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

