

São Paulo, 18 de fevereiro de 2019.

Consulta Formal nº 01/2019

Aos

Cotistas do AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Prezado(a) Cotista,

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“**Rio Bravo**” ou “**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.873.457/0001-52 (“**Fundo**”) vem, por meio desta **consulta formal** (“Consulta Formal” ou “Consulta”), esclarecer os seguintes pontos e consultá-los formalmente acerca das seguintes matérias:

CONSIDERANDO QUE:

- I. Em 18/01/2019 foi publicado Fato Relevante (“Fato Relevante”) informando a celebração de Memorando de Entendimento (“MOU”) com a KROTON EDUCACIONAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.800.026/0001-40 (“Kroton”), ANHANGUERA EDUCACIONAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.808.792/0001-49, ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 04.310.392/0001-46, CENTRO DE ENSINO ATENAS MARANHENSE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.062.543/0001-21 e EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A. (sucessora por incorporação societária de UNIÃO EDUCACIONAL CÂNDIDO RONDON – UNIRONDON LTDA., então inscrita sob CNPJ/MF nº 24.771.792/0001-66), inscrita no CNPJ sob o nº 03.062.543/0001-21;
- II. O MOU tem como objetivo estabelecer os termos e condições mínimas para a conclusão da operação que visa, em síntese, a substituição dos dois imóveis não-performados (atuais Ativos Alvo do Fundo), objeto dos contratos *Built-to-Suit* previstos no Regulamento do Fundo, por dois imóveis performados a serem locados pelas respectivas usuárias, integrantes do Grupo Kroton, mediante contratos de locação por encomenda, na modalidade *Sale and Leaseback*.
- III. Em atendimento ao informado no Fato Relevante, a presente Consulta e seus Anexos trazem as informações sobre os imóveis e as consequências da operação, inclusive em termos financeiros, ou seja, em relação à provável distribuição de rendimentos aos cotistas (vide Proposta da Administradora - Anexo 1);

- IV. O estabelecimento de parceria com a Kroton, uma das maiores corporações educacionais do Brasil, estabelece um novo contexto de oportunidades para modelos de negócio de aquisição e locação de imóveis dedicados à atividade educacional;
- V. Em decorrência dos fatos mencionados acima, mostra-se necessária a alteração dos termos que atualmente constam no Regulamento do Fundo, de modo a adaptar, em especial, o Objeto e da Política de Investimentos do Fundo;
- VI. A administradora propõe um modelo de gestão ativa para o Fundo visando capturar as oportunidades do mercado imobiliário e reduzir os riscos de concentração dos investimentos principalmente no que tange localização e perfil dos locatários, de forma a proporcionar aos cotistas melhor relação de risco e retorno no longo prazo.

Dessa forma, nos termos do artigo 13.9 do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), a Administradora vem consultá-los formalmente acerca das seguintes matérias de deliberação dos cotistas do Fundo:

- 1)** a alteração do Regulamento do Fundo, em conformidade com a Proposta da Administradora nº 01/2019 (**Anexo 1**), nos termos da minuta contida no **Anexo 2** (versão com marcas de revisão) e no **Anexo 3** (versão limpa e consolidada), registrando-se que tal alteração contempla a modificação dos seguintes dispositivos do Regulamento:
 - (i) **Item 1.1.** – Alteração da denominação do Fundo para “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL – FII**”;
 - (ii) **Itens 3.1 a 3.7 e Anexo I** – Alteração do Objeto e da Política de Investimentos do Fundo, em conformidade com a Proposta da Administradora (**Anexo 1**);
 - (iii) **Itens 4.7, 11.2 e 19.1** – Atualização da razão social da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
 - (iv) **Item 4.10** – Inclusão de disposição que autoriza a Administradora a promover as diligências necessárias para emissões de cotas do Fundo (capital autorizado), independentemente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”);
 - (v) **Item 4.10.3** – Alteração do dispositivo para que os cotistas passem a ter direito de preferência na subscrição de novas Cotas;

- (vi) **Item 4.11** – Inclusão de disposição que prevê os critérios para definição do preço em caso de emissão de novas Cotas;
 - (vii) **Item 9.1** – Formalização da nomeação da Rio Bravo Investimentos Ltda. (CNPJ/MF n.º 03.864.607/0001-08), empresa integrante do grupo econômico da Rio Bravo, como nova Gestora do Fundo, uma vez que a Administradora estava cumulando a função desde a renúncia da antiga Gestora, conforme cláusula 12.1.1, inciso II do Regulamento vigente;
 - (viii) **Itens 11.1 e 11.2** – Alteração do percentual e da forma de cálculo e da taxa de remuneração da Administradora e da Gestora, adotando-se o critério de valor de mercado do Fundo e o percentual de 0,70% ao ano; e,
 - (ix) **Exclusão do Anexo II do Regulamento vigente.**
- 2)** a autorização para que a Administradora realize todos os atos necessários para a realização e conclusão das aprovações dos itens acima, incluindo a alteração do regulamento do Fundo e a substituição dos dois imóveis não-performados (atuais Ativos Alvo do Fundo), objeto dos contratos *Built-to-Suit*, por dois imóveis performados a serem locados pelas respectivas usuárias, integrantes do Grupo Kroton, mediante contratos de locação por encomenda, na modalidade *Sale and Leaseback*, desde que atendidos todos os termos e condições mínimas previstas no Memorando de Entendimento (“MOU”);
- 3)** a autorização específica para que a Administradora contrate a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, para a função de coordenador líder e distribuidor da 2ª (segunda) Emissão de Cotas do Fundo, e a Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF n.º 03.864.607/0001-08, para a função de estruturador, em atendimento aos artigos 31-A e 34 da Instrução 472 da Comissão de Valores Mobiliários;

A Rio Bravo comunica que realizará reunião de esclarecimentos aos Cotistas tendo como pauta os itens acima, no dia 15/03/2019, às 9:30hrs, na sede da Administradora (Av. Chedid Jafet, 222 - B - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04551-065).

Ainda, a Rio Bravo solicita a análise por V.Sas. e o seu posicionamento quanto à Consulta Formal, até o dia **22 de março de 2019**, por meio do preenchimento da Carta Resposta disponível no link <https://www.riobravo.com.br/AEF11-consultaformalizada-anexo4> e do posterior envio da via física (**Anexo 4**) à Rio Bravo mediante (i) correio, (ii) fax (011 3509 6699) ou, (iii) correio eletrônico através do e-mail ri@riobravo.com.br, conforme instruções ali contidas.

A Rio Bravo ressalta que, por se tratar de alteração do Regulamento do Fundo, para que sejam aprovadas as deliberações acima descritas será necessária a aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes do Fundo e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total de quotas emitidas pelo Fundo.

Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

Caso V.Sas. necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão, desde logo, entrar em contato com a Rio Bravo, pelos meios indicados a seguir:

Investidores Individuais

Telefone – (11) 3509 - 6600

Investidores Institucionais

Telefone: (11) 3509 - 6646

E-mail: ri@riobravo.com.br

Endereço: Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B – 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo, SP – CEP 04551-065

Fax : (11) 3509-6699

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem a presente Consulta Formal:

Anexo 1 – Proposta da Administradora nº 01/2019, disponível no link: <https://www.riobravo.com.br/AEFI11-consultaformalizada-anexo1>;

Anexo 2 - Minuta do Regulamento do Fundo conforme a presente proposta de alteração (versão com marcas de revisão), disponível no link: <https://www.riobravo.com.br/AEFI11-consultaformalizada-anexo2>

Anexo 3 – Minuta do Regulamento do Fundo conforme a presente proposta de alteração (versão limpa consolidada), disponível no link: <https://www.riobravo.com.br/AEFI11-consultaformalizada-anexo3>; e

Anexo 4 – Modelo de Carta Resposta, disponível no link: <https://www.riobravo.com.br/AEFI11-consultaformalizada-anexo4>.

Limitados ao acima exposto, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Administradora do

AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII