

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA CONSULTA FORMALIZADA nº 01/2019

AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário



RIO BRAVO

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA nº 01/2019

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, apresentar sua proposta para fins de alteração do Regulamento do Fundo, permuta dos atuais Ativos Alvo do Fundo e autorizações para a 2ª (segunda) Emissão de Cotas, nos termos da Consulta Formal nº 01/2019 ("Consulta Formal").

Segue abaixo a links dos documentos suportes:

1. Consulta Formalizada nº 01/2019, disponível no link: <https://www.riobravo.com.br/AEFI11-consultaformalizada-consulta> ;
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> ;
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
4. Modelo de Carta Resposta, disponível no link: <https://www.riobravo.com.br/AEFI11-consultaformalizada-anexo4>.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2019

AGENDA

- 1. CONSULTA FORMALIZADA**
- 2. RESUMO DA OPERAÇÃO**
- 3. O FII AESAPAR**
 - HISTÓRICO DO FUNDO
 - INVESTIMENTOS REALIZADOS
 - HISTÓRICO DO FUNDO – RIO BRAVO
- 4. OPORTUNIDADES**
- 5. PERMUTA DOS ATIVOS**
 - CAMPUS PITÁGORAS
 - CAMPUS UNIC
 - OPERAÇÃO PROPOSTA
 - RETORNO FINANCEIRO DOS TERRENOS
 - CONTRATOS DE LOCAÇÃO
 - COMPARATIVO FINANCEIRO
 - GANHO DE CAPITAL
 - O QUE OCORRE SE A SUBSTITUIÇÃO DOS ATIVOS NÃO FOR APROVADA
 - OUTRAS VANTAGENS DA PROPOSTA
- 6. GESTÃO ATIVA**
 - PROSPECÇÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS
- 7. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**
- 8. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**
- 9. DELIBERAÇÕES**
 - ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

AGENDA

1. **CONSULTA FORMALIZADA**
2. RESUMO DA OPERAÇÃO
3. O FII AESAPAR
 - HISTÓRICO DO FUNDO
 - INVESTIMENTOS REALIZADOS
 - HISTÓRICO DO FUNDO – RIO BRAVO
4. OPORTUNIDADES
5. PERMUTA DOS ATIVOS
 - CAMPUS PITÁGORAS
 - CAMPUS UNIC
 - OPERAÇÃO PROPOSTA
 - RETORNO FINANCEIRO DOS TERRENOS
 - CONTRATOS DE LOCAÇÃO
 - COMPARATIVO FINACEIRO
 - GANHO DE CAPITAL
 - O QUE OCORRE SE A SUBSTITUIÇÃO DOS ATIVOS NÃO FOR APROVADA
 - OUTRAS VANTAGENS DA PROPOSTA
6. GESTÃO ATIVA
 - PROSPECÇÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS
7. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO
8. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
9. DELIBERAÇÕES
 - ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

CONSULTA FORMALIZADA nº 01/2019

Esta Proposta esclarece as alterações no Regulamento do Fundo sugeridas pela Administradora na Consulta Formalizada nº 01/2019.

Para tanto, será detalhado o contexto atual dos investimentos imobiliários realizados e as oportunidades de novos investimentos sugeridas pela Administradora.

Como se verá a seguir, o aproveitamento das oportunidades de novos investimentos depende da prévia alteração do Objeto e da Política de Investimento do Fundo, sendo essencial a aprovação dos cotistas nesse sentido.

AGENDA

1. CONSULTA FORMALIZADA
2. **RESUMO DA OPERAÇÃO**
3. O FII AESAPAR
 - HISTÓRICO DO FUNDO
 - INVESTIMENTOS REALIZADOS
 - HISTÓRICO DO FUNDO – RIO BRAVO
4. OPORTUNIDADES
5. PERMUTA DOS ATIVOS
 - CAMPUS PITÁGORAS
 - CAMPUS UNIC
 - OPERAÇÃO PROPOSTA
 - RETORNO FINANCEIRO DOS TERRENOS
 - CONTRATOS DE LOCAÇÃO
 - COMPARATIVO FINACEIRO
 - GANHO DE CAPITAL
 - O QUE OCORRE SE A SUBSTITUIÇÃO DOS ATIVOS NÃO FOR APROVADA
 - OUTRAS VANTAGENS DA PROPOSTA
6. GESTÃO ATIVA
 - PROSPECÇÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS
7. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO
8. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
9. DELIBERAÇÕES
 - ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

RESUMO DA OPERAÇÃO

A operação consistirá em:

- 1) Aprovação da Alteração do Regulamento do Fundo para modalidade de Gestão Ativa;
- 2) Troca dos Imóveis:



- 3) Redução de distribuição de Rendimentos, tendo como contrapartida (i) uma significativa redução de riscos da operação atual, (ii) aumento do prazo de contrato em dois anos em meio e (iii) maior probabilidade de continuidade dos contratos de locação após o vencimento;
- 4) Possibilidade de aproveitar oportunidades imobiliárias relacionadas ao setor educacional, através de novas emissões de cotas e de uma gestão ativa da Rio Bravo.

AGENDA

1. CONSULTA FORMALIZADA
2. RESUMO DA OPERAÇÃO
3. **O FII AESAPAR**
 - **HISTÓRICO DO FUNDO**
 - **INVESTIMENTOS REALIZADOS**
 - **HISTÓRICO DO FUNDO – RIO BRAVO**
4. OPORTUNIDADES
5. PERMUTA DOS ATIVOS
 - CAMPUS PITÁGORAS
 - CAMPUS UNIC
 - OPERAÇÃO PROPOSTA
 - RETORNO FINANCEIRO DOS TERRENOS
 - CONTRATOS DE LOCAÇÃO
 - COMPARATIVO FINACEIRO
 - GANHO DE CAPITAL
 - O QUE OCORRE SE A SUBSTITUIÇÃO DOS ATIVOS NÃO FOR APROVADA
 - OUTRAS VANTAGENS DA PROPOSTA
6. GESTÃO ATIVA
 - PROSPECÇÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS
7. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO
8. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
9. DELIBERAÇÕES
 - ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

HISTÓRICO DO FUNDO

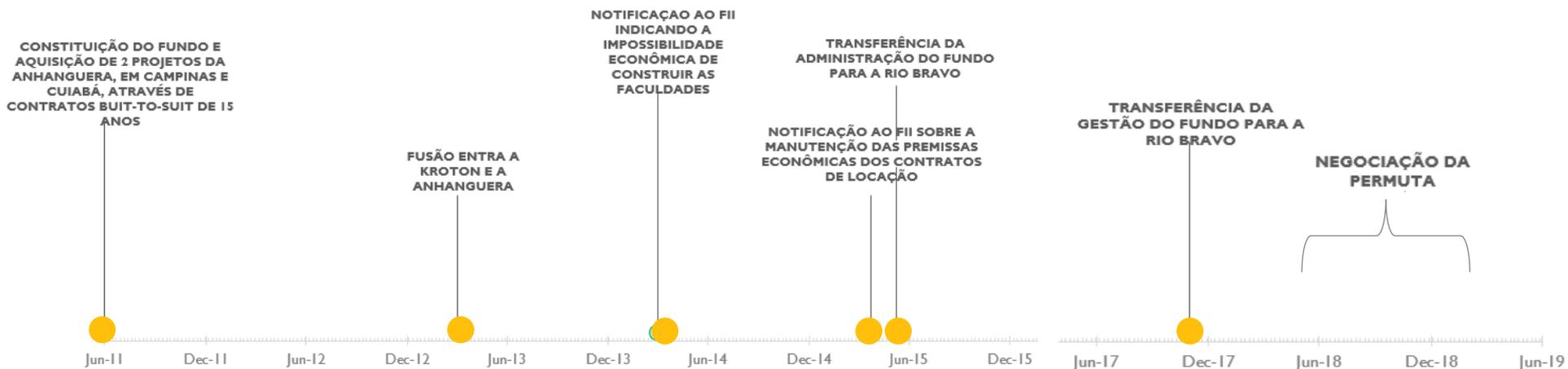
O FII AESAPAR foi constituído em 30/06/2011 com o objetivo de adquirir dois imóveis (“Ativos Alvo”), onde seriam construídos campus universitários com previsão de conclusão para 06/2019 para posterior locação atípica à Anhanguera Educacional por meio de contratos built-to-suit, com prazo de duração de 180 meses.

Em 2014, com a incorporação das ações da AESAPAR, a Kroton passou a ser detentora indireta das unidades educacionais administradas pelo grupo Anhanguera Educacional.

Em virtude desse fato, houve reavaliação da estratégia imobiliária, de modo que Anhanguera/Kroton manifestou desinteresse em promover as obras nos Ativos Alvo.

Não obstante, os encargos financeiros devidos ao Fundo (pagamento dos alugueis e dos prêmios de locação) vem sendo honrados pela Anhanguera/Kroton, dentro dos parâmetros contratuais previstos para o período anterior à conclusão das obras.

HISTÓRICO DO FUNDO



● Fatos Ocorridos

INVESTIMENTOS REALIZADOS

O FII AESAPAR tem como Ativos Alvo dois imóveis não performados (Terrenos), onde seriam construídas duas universidades com locação sob encomenda, na modalidade Built-to-Suit (BTS).

Campinas, SP



Terreno

Localização: Avenida Jhon Boyd Dunlop, s/nº - Ipasurama

Área do Terreno: 96.435 m²

Participação: 100%

Cuiabá, MT



Terreno

Localização: Avenida Fernando Corrêa da Costa, s/nº - Nossa Senhora Aparecida

Área do Terreno: 25.000 m²

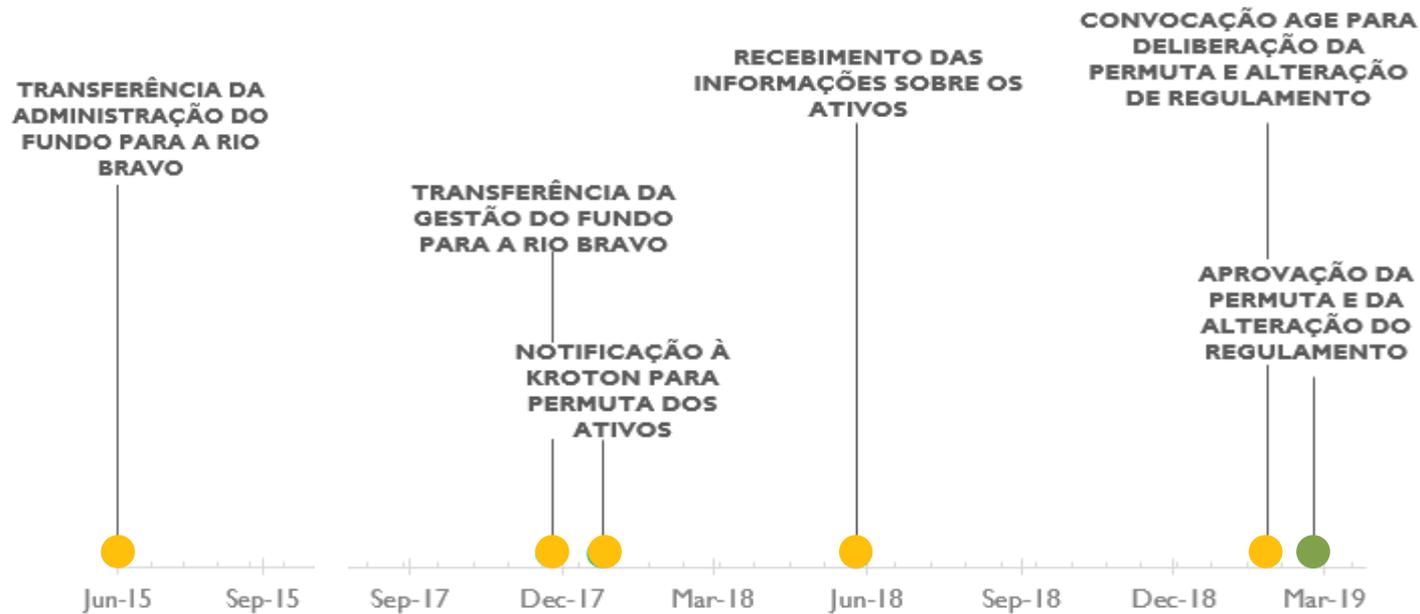
Participação: 100%

HISTÓRICO DO FUNDO - RIO BRAVO

Em 19/05/2015, houve comunicação de “Fato Relevante” formulado pela Citibank DTVM S.A. dando ciência quanto à renúncia da administração do Fundo e da assunção do cargo pela Rio Bravo. A Rio Bravo assumiu, posteriormente, em 2017, a função de Gestora do Fundo em substituição a XP Gestão de Recursos Ltda.

Desde então, a Rio Bravo vem trabalhando com a Kroton uma solução conjunta e amistosa para substituição dos ativos do Fundo.

HISTÓRICO DO FUNDO - RIO BRAVO



- Fatos Ocorridos
- Próximos Passos

AGENDA

1. CONSULTA FORMALIZADA
2. RESUMO DA OPERAÇÃO
3. O FII AESAPAR
 - HISTÓRICO DO FUNDO
 - INVESTIMENTOS REALIZADOS
 - HISTÓRICO DO FUNDO – RIO BRAVO
4. **OPORTUNIDADES**
5. PERMUTA DOS ATIVOS
 - CAMPUS PITÁGORAS
 - CAMPUS UNIC
 - OPERAÇÃO PROPOSTA
 - RETORNO FINANCEIRO DOS TERRENOS
 - CONTRATOS DE LOCAÇÃO
 - COMPARATIVO FINACEIRO
 - GANHO DE CAPITAL
 - O QUE OCORRE SE A SUBSTITUIÇÃO DOS ATIVOS NÃO FOR APROVADA
 - OUTRAS VANTAGENS DA PROPOSTA
6. GESTÃO ATIVA
 - PROSPECÇÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS
7. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO
8. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
9. DELIBERAÇÕES
 - ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

OPORTUNIDADES

Recentemente, as partes estabeleceram entendimentos preliminares para que seja promovida uma substituição dos Ativos Alvo em parâmetros financeiros compatíveis e favoráveis no longo prazo, como se verá adiante.

Em síntese, nesta operação os dois imóveis (terrenos) objeto dos contratos *Built-to-Suit* seriam substituídos por imóveis (performados) que seriam locados pelas respectivas usuárias, integrantes do Grupo Kroton, mediante contrato de locação por encomenda, na modalidade *Sale and Leaseback*.

O Fundo passaria a ser titular de dois imóveis já performados, utilizando os dois Ativos Alvo originais como pagamento (Permuta).

A Administradora entende que este tipo de operação constitui grande oportunidade de novos investimentos para o Fundo, considerando o Brasil como o 5º maior mercado de ensino superior do mundo¹.

As instituições privadas possuem grande relevância nesse mercado, sendo que de aproximadamente 2,4 mil instituições de ensino superior, 53% são privadas²; em relação ao número de alunos, as instituições privadas representam 75% de aproximadamente 8,2 milhões de alunos².

Somente o Grupo Kroton tem 143 unidades universitárias, espalhadas em 20 estados, e 910 mil alunos de ensino superior, sendo uma companhia de grande vulto, líder do setor e listada no Novo Mercado (KROT3).

¹ Dados do MEC/INEP em 2016

² Fonte Censo do Ensino Superior 2017

AGENDA

1. CONSULTA FORMALIZADA
2. RESUMO DA OPERAÇÃO
3. O FII AESAPAR
 - HISTÓRICO DO FUNDO
 - INVESTIMENTOS REALIZADOS
 - HISTÓRICO DO FUNDO – RIO BRAVO
4. OPORTUNIDADES
5. **PERMUTA DOS ATIVOS**
 - **CAMPUS PITÁGORAS**
 - **CAMPUS UNIC**
 - **OPERAÇÃO PROPOSTA**
 - **RETORNO FINANCEIRO DOS TERRENOS**
 - **CONTRATOS DE LOCAÇÃO**
 - **COMPARATIVO FINANCEIRO**
 - **GANHO DE CAPITAL**
 - **O QUE OCORRE SE A SUBSTITUIÇÃO DOS ATIVOS NÃO FOR APROVADA**
 - **OUTRAS VANTAGENS DA PROPOSTA**
6. GESTÃO ATIVA
 - PROSPECÇÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS
7. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO
8. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
9. DELIBERAÇÕES
 - ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

PERMUTA DOS ATIVOS

Caso sejam aprovadas as alterações do regulamento, a primeira tomada de decisão da Gestão Ativa do Fundo será a Permuta dos atuais Ativos, condicionada a conclusão satisfatória da *Due Diligence*. O Fundo passará a ser proprietário de dois Ativos Performados estratégicos para o Grupo Kroton, os quais serão objeto de renda mediante Contrato de Locação por encomenda, na modalidade *Sale and Leaseback*.

Campus PITÁGORAS
São Luís, MA



Valor: R\$ 51.860.000 - R\$ 2.135/m²

Campus UNIC
Cuiabá, MT



Valor: R\$ 39.190.000 - R\$ 2.500/m²

CAMPUS PITÁGORAS

- Faculdade Pitágoras (Graduação e Pós-Graduação)
- Principal *Campus* da Kroton no Brasil em número de Alunos e Resultado
- Baixa taxa de evasão de alunos
- Mais de 21.000 Alunos
- 47 Cursos
- Início da Operação: 13/04/2000
- 145 Salas de Aula, 26 Laboratórios, Biblioteca, Áreas de Convivência, Teatro, Clínica de Estética e Odontologia.



CAMPUS PITÁGORAS



CAMPUS UNIC

- Universidade de Cuiabá (UNIC - Graduação e Pós-Graduação)
- Mais de 3.000 Alunos
- 44 Cursos (expectativa de novos cursos na área da saúde)
- Início da Operação: 25/08/1988
- 71 Salas de Aula, Laboratórios de Informática, Enfermagem, Biomedicina, Radiologia, Rádio e TV;
- Laboratório de Análises Clínicas, em instalação.



CAMPUS UNIC



OPERAÇÃO PROPOSTA

ATIVOS TRANSFERIDOS PELO FUNDO:

CAMPINAS: R\$ 10 MM

CUIABÁ: R\$ 35 MM

TOTAL TERRENOS: R\$ 45 MM

CAIXA: R\$ 37 MM

TOTAL: R\$ 82 MM



ATIVOS TRANSFERIDOS PELA KROTON:

UNIC: R\$ 39 MM

PITÁGORAS: R\$ 52 MM

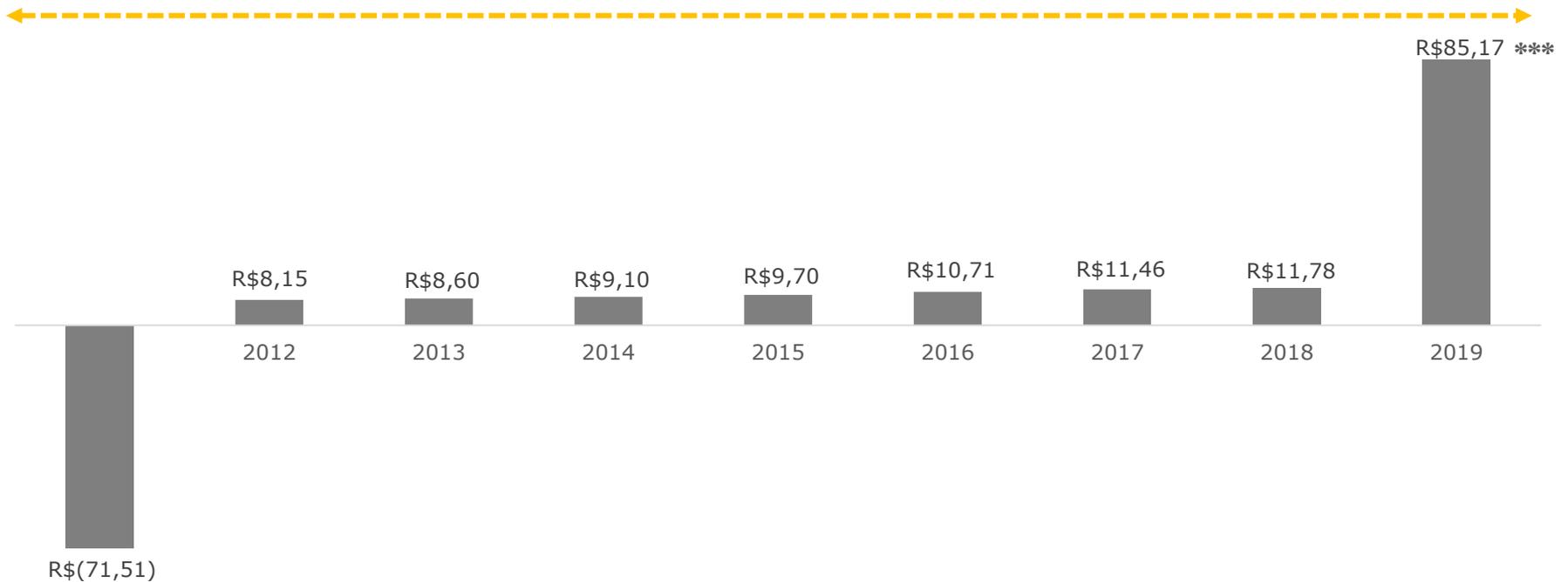
TOTAL: R\$ 91 MM

RETORNO FINANCEIRO DOS TERRENOS

Fluxo de Caixa Anual (R\$ milhões)

Taxa de Retorno (TIR) *

TIR* = 14,09% a.a. (IPCA** + 7,81% a.a.)



* TIR do Investimento: calculado com o valor de investimento, aluguel e prêmio de locação no período e o desinvestimento

** IPCA: calculado de 06/2011 até 12/2018 e previsão para 1º trimestre de 2019 (www3.bcb.gov.br)

*** Valor composto pelo desinvestimento (R\$ 82,1 MM) e fluxo de aluguel e prêmio de locação no 1º Tri (R\$ 3MM)

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

CONTRATO *BUILT-TO-SUIT*

VALOR DO ALUGUEL + PRÊMIO DE LOCAÇÃO: R\$ 981 mil

VENCIMENTO: 06/2026



CONTRATO *LEASEBACK*

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 864 mil

VENCIMENTO: 12/2028

+ 2,5 anos de contrato

GARANTIAS CONTRATUAIS:

RENÚNCIA AO DIREITO DE REVISÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

MULTA: SOMA DOS ALUGUEIS REMANESCENTES (R\$ 103 Milhões)

COMPARATIVO FINANCEIRO

CENÁRIO ATUAL

IMÓVEIS NÃO PERFORMADOS

Receita Imobiliária	R\$ 981.843	
Aluguel - Terreno Campinas	R\$ 343.259	
Aluguel - Terreno Cuiabá	R\$ 97.760	
Prêmio de Locação - Terreno Campinas	R\$ 295.971	
Prêmio de Locação - Terreno Cuiabá	R\$ 244.853	
Receita Financeira	R\$ 22.538	
Despesas do Fundo	-R\$ 57.641	
Resultado do Fundo	R\$ 946.740	
Resultado por cota	R\$ 1,25	
Rendimento por cota	R\$ 1,22	
Valor dos Ativos	R\$ 45.156.848	R\$ 372/m²
Terreno Campinas	R\$ 35.146.986	R\$ 364/m ² **
Terreno Cuiabá	R\$ 10.009.862	R\$ 400/m ² **
Caixa	R\$ 42.541.281	

CENÁRIO PROPOSTO

IMÓVEIS PERFORMADOS

Receita Imobiliária	R\$ 864.975	
Imóvel Pitágoras - São Luis	R\$ 492.670	
Imóvel UNIC - Cuiabá	R\$ 372.305	
Receita Financeira	R\$ 9.353	
Despesas do Fundo	-R\$ 88.968	
Resultado do Fundo	R\$ 785.360	
Resultado por cota	R\$ 1,04	
Rendimento por cota	R\$ 1,04	
Valor dos Ativos	R\$ 91.050.000	R\$ 2.279/m²
Imóvel Pitágoras - São Luis	R\$ 51.860.000	R\$ 2.135/m ² ***
Imóvel UNIC - Cuiabá	R\$ 39.190.000	R\$ 2.503/m ² ***
Caixa	R\$ 2.541.281*	

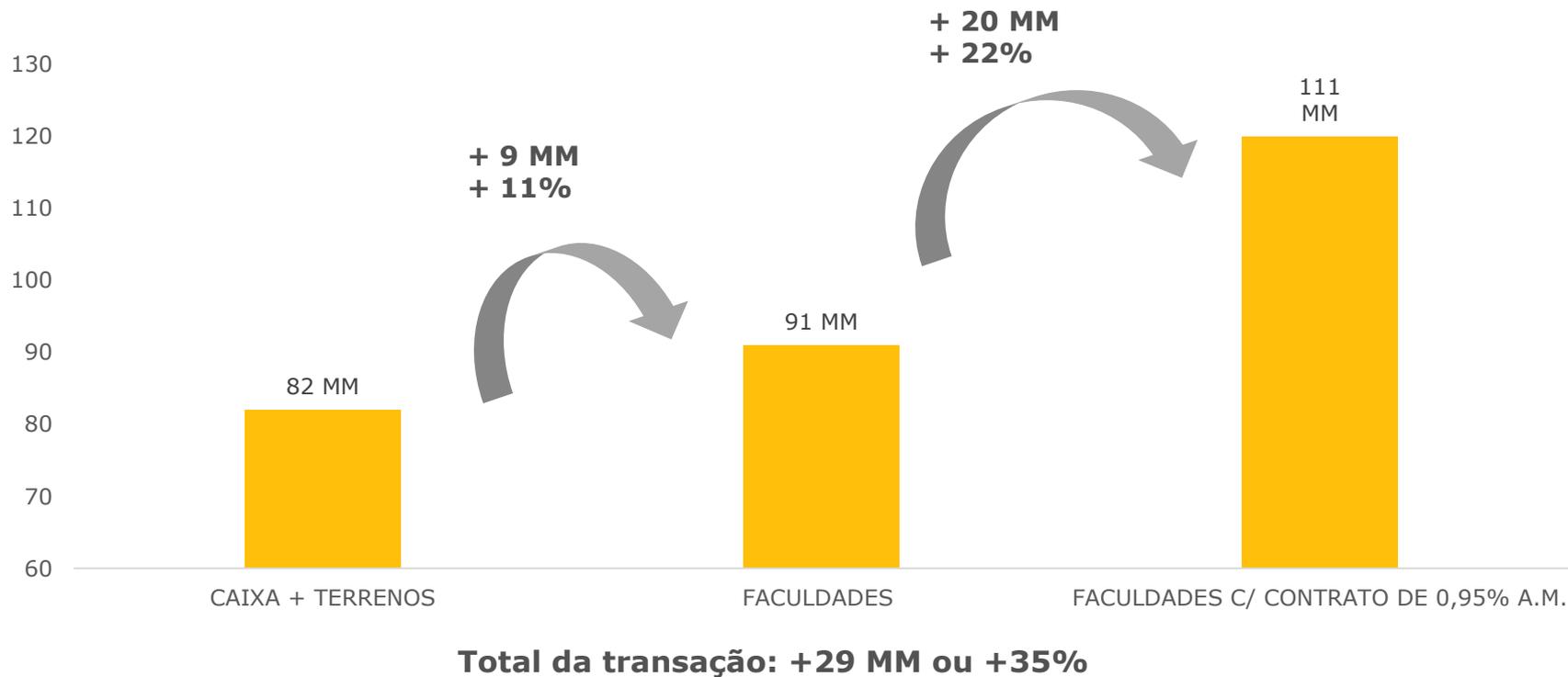
* Estimado incluindo pagamento de R\$ 37 MM na Permuta, R\$ 3 MM de custos de transação e rendimento de 90% do CDI.

** Considerando área do terreno

*** Considerando área construída

GANHO DE CAPITAL

Com o aluguel de 0,95% a.m. negociado pela Rio Bravo, os imóveis a serem adquiridos passam de um valor de R\$ 91 MM, calculados pelo custo de reposição, para um valor de R\$ 111 MM, calculados pelo valor de mercado, segundo laudo de avaliação elaborado pela Colliers Internacional.



O QUE OCORRE SE A SUBSTITUIÇÃO DOS ATIVOS NÃO FOR APROVADA

Caso a proposta da Administradora não seja aprovada, existem duas hipóteses mais prováveis:

- A. A Anhanguera/Kroton continuará pagando os alugueis e prêmios de locação até o término do contrato, previsto para 06/2026. Após este prazo, os terrenos serão vendidos a preço de mercado e o Fundo será liquidado, após amortização dos recursos para os cotistas. Neste caso, o Fundo poderá obter prejuízos contábeis após o término dos contratos, à depender do prazo para venda dos terrenos pelo seus respectivos valores de mercado, que segundo informações das consultorias imobiliárias, poderia ocorrer em aproximadamente 24 meses.
- B. A Anhanguera/Kroton não continuará pagando os alugueis e prêmios de locação, ficando desta forma inadimplente com o contrato de locação. Neste caso, o efetivo levantamento da totalidade dos valores a serem pagos a título de rescisão antecipada somente seriam viabilizados ao final de uma possível discussão judicial e, durante este período, o Fundo poderá ter prejuízos contábeis.

OUTRAS VANTAGENS DA PROPOSTA

O Fundo passaria a contar com uma receita de locação decorrente de imóveis performados, o que não ocorre hoje em relação aos investimentos realizados até o momento;

O Fundo terá um modelo de gestão ativa, visando capturar as oportunidades do mercado imobiliário e reduzir os riscos de concentração dos investimentos, de forma a proporcionar aos cotistas melhor relação de risco e retorno no longo prazo;

Foco em Imóveis Performados com maior relevância para a operação do Grupo Kroton;

Prazo de vigência inicial estendido de 06/2026 para 12/2028;

Aumento da probabilidade de renovação contratual, tendo em vista a importância das operações;

Possibilidade de aumento de capital do Fundo e de aquisição de novos ativos em condições similares, diversificando o risco e aumentando a liquidez.

AGENDA

1. CONSULTA FORMALIZADA
2. RESUMO DA OPERAÇÃO
3. O FII AESAPAR
 - HISTÓRICO DO FUNDO
 - INVESTIMENTOS REALIZADOS
 - HISTÓRICO DO FUNDO – RIO BRAVO
4. OPORTUNIDADES
5. PERMUTA DOS ATIVOS
 - CAMPUS PITÁGORAS
 - CAMPUS UNIC
 - OPERAÇÃO PROPOSTA
 - RETORNO FINANCEIRO DOS TERRENOS
 - CONTRATOS DE LOCAÇÃO
 - COMPARATIVO FINACEIRO
 - GANHO DE CAPITAL
 - O QUE OCORRE SE A SUBSTITUIÇÃO DOS ATIVOS NÃO FOR APROVADA
 - OUTRAS VANTAGENS DA PROPOSTA
6. **GESTÃO ATIVA**
 - **PROSPECÇÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS**
7. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO
8. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
9. DELIBERAÇÕES
 - ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

GESTÃO ATIVA

Esta Proposta não se limita, portanto, a aprovação da substituição dos terrenos adquiridos por imóveis performados (Permuta), como também para ampliação do Objeto do Fundo e de sua Política de Investimento, tornando-o um Fundo de Gestão Ativa.

A Gestão Ativa dá poderes ao Gestor do Fundo Adquirir ou Alienar Ativos Imobiliários de forma a:

- Aumentar a Rentabilidade
- Diversificar Riscos
- Ter Maior Agilidade para Tomada de Decisão
- Aproveitar as Oportunidades de Mercado Imobiliário

Consequentemente, espera-se que, no longo prazo, o Fundo obtenha:

- Aumento de Patrimônio
- Ganho de Escala
- Ganho de Liquidez

O Processo da atuação da Gestão Ativa no Fundo é dado em 3 principais etapas: Decisão de Investimento, Acompanhamento e Desinvestimento.

GESTÃO ATIVA

ANÁLISE DO SETOR

- Análise dos principais *Players* do Setor Educacional no Brasil
- Análise dos principais *Campus* desses *Players*
- Conclusão sobre a situação financeira da empresa e capacidade de honrar os compromissos de locação no longo prazo

VALOR EFETIVO DO IMÓVEL

- Custo de reposição do imóvel
- Valor de mercado da locação
- Especificações construtivas do ativo
- Qualidade dos acessos

DECISÃO DE INVESTIMENTO

MERCADO / LOCALIZAÇÃO

- Perspectiva econômicas da área de influência
- Análise comparativa do ativo vs competidores próximos (mesmo *Player* ou concorrentes)
- Localização geográfica e entorno

ESTRUTURAÇÃO

- Viabilidade financeira
- Estrutura de Capital
- Segurança jurídica da operação
- Due Diligence Técnica e Ambiental
- Due Diligence Legal

GESTÃO ATIVA

ACOMPANHAMENTO DO INVESTIMENTO

PLAYERS

- Acompanhamento da situação financeira dos *Players*
- Acompanhamento das métricas de análise especificamente para os Campus adquiridos
- Análise da possibilidade de expansão nesses Campus

Imóveis

- Realização de Vistorias Técnicas periódicas nos Imóveis do Fundo
- Acompanhamento das Benfeitorias / Manutenção nos Imóveis do Fundo

GESTÃO ATIVA



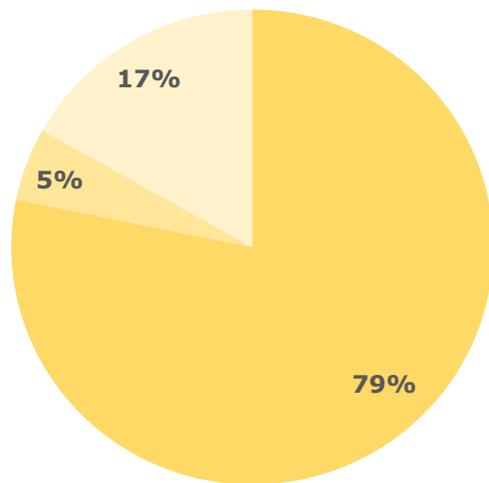
DESINVESTIMENTO

- Caso necessário, avaliar oportunidades de saída para os investimentos do Fundo
- Prospecção de investidores para alienação dos imóveis que eventualmente deixem de ser estratégicos para o Fundo

PROSPECÇÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS

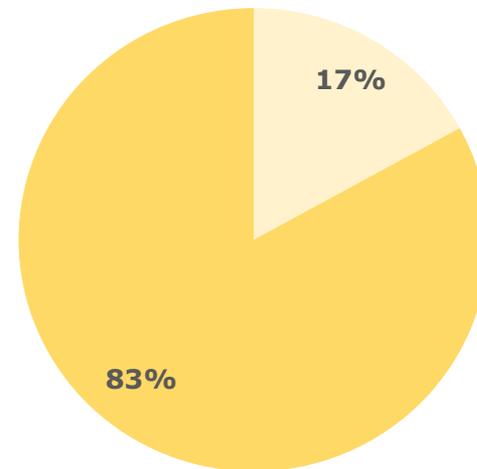
A Administradora já prospectou imóveis com finalidade educacional, no montante total de R\$ 350 milhões, que poderão ser alvo de uma segunda emissão de cotas. Os *cap rates* variam de 9% a 12% ao ano e todos os contratos são atípicos.

Por região



■ SUDESTE ■ CENTRO OESTE ■ NORDESTE

Prazo de Contrato



■ 8 A 10 ANOS ■ MAIS QUE 10 ANOS

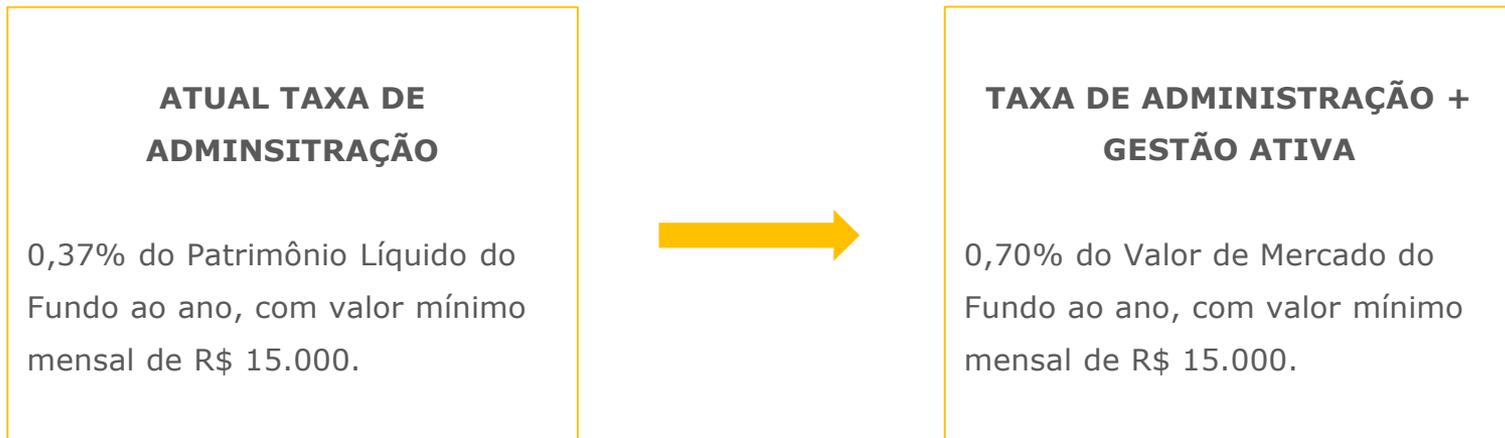
AGENDA

1. CONSULTA FORMALIZADA
2. RESUMO DA OPERAÇÃO
3. O FII AESAPAR
 - HISTÓRICO DO FUNDO
 - INVESTIMENTOS REALIZADOS
 - HISTÓRICO DO FUNDO – RIO BRAVO
4. OPORTUNIDADES
5. PERMUTA DOS ATIVOS
 - CAMPUS PITÁGORAS
 - CAMPUS UNIC
 - OPERAÇÃO PROPOSTA
 - RETORNO FINANCEIRO DOS TERRENOS
 - CONTRATOS DE LOCAÇÃO
 - COMPARATIVO FINACEIRO
 - GANHO DE CAPITAL
 - O QUE OCORRE SE A SUBSTITUIÇÃO DOS ATIVOS NÃO FOR APROVADA
 - OUTRAS VANTAGENS DA PROPOSTA
6. GESTÃO ATIVA
 - PROSPECÇÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS
7. **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**
8. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
9. DELIBERAÇÕES
 - ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Com a ampliação do Objeto do Fundo e de sua Política de Investimento, tornando-o um Fundo de Gestão Ativa, o escopo de trabalho da Rio Bravo será aumentado, sendo que a equipe de Gestão estará mais envolvida na operação, conforme demonstrado nos *slides* anteriores.

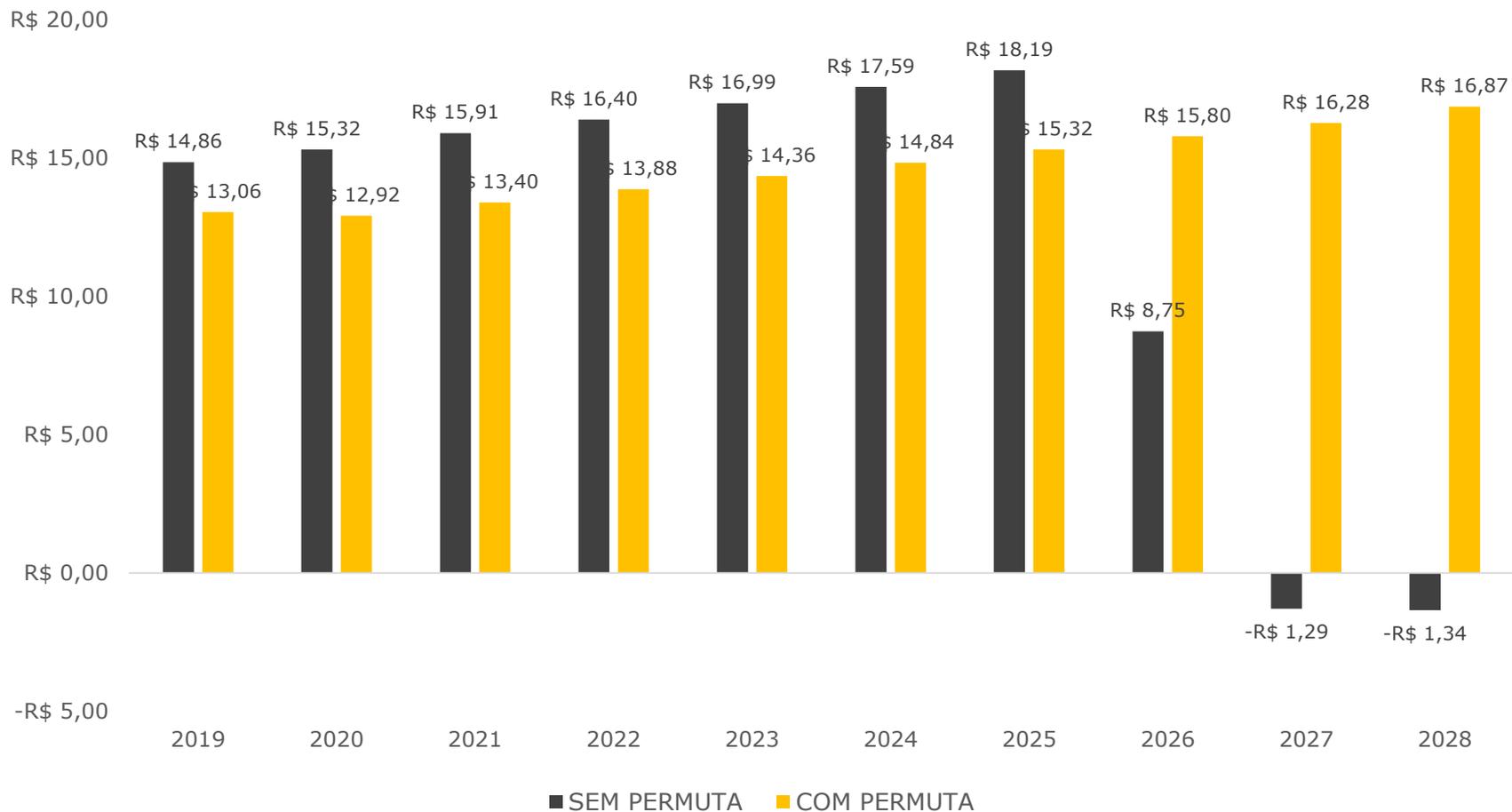
Portanto, propomos o aumento da Taxa de Administração / Gestão do Fundo de forma a equiparar a dedicação envolvida e permitir aos cotistas capturar melhores oportunidades de investimento:



AGENDA

1. CONSULTA FORMALIZADA
2. RESUMO DA OPERAÇÃO
3. O FII AESAPAR
 - HISTÓRICO DO FUNDO
 - INVESTIMENTOS REALIZADOS
 - HISTÓRICO DO FUNDO – RIO BRAVO
4. OPORTUNIDADES
5. PERMUTA DOS ATIVOS
 - CAMPUS PITÁGORAS
 - CAMPUS UNIC
 - OPERAÇÃO PROPOSTA
 - RETORNO FINANCEIRO DOS TERRENOS
 - CONTRATOS DE LOCAÇÃO
 - COMPARATIVO FINACEIRO
 - GANHO DE CAPITAL
 - O QUE OCORRE SE A SUBSTITUIÇÃO DOS ATIVOS NÃO FOR APROVADA
 - OUTRAS VANTAGENS DA PROPOSTA
6. GESTÃO ATIVA
 - PROSPECÇÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS
7. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO
8. **DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**
9. DELIBERAÇÕES
 - ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



Valores reajustados pela Inflação, conforme Expectativa de Mercado Focus – 04/01/2019

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Porque haverá redução de distribuição de rendimentos?

Atualmente, o Fundo Aesapar possui receitas de locação provenientes de (i) aluguel dos atuais terrenos do Fundo, representando aproximadamente 45% da receita do Fundo e (ii) prêmio de locação sobre as edificações a serem construídas, representando aproximadamente 55% da receita do Fundo.

Conforme divulgado em Fatos Relevantes anteriores, as edificações dos dois terrenos não serão construídas, e, portanto, o prêmio de locação só terá valor durante o prazo vigência do contrato, ou seja, até jun/2026.

Portanto, o prêmio de locação foi reprecificado na negociação da substituição dos ativos, de forma que foi substituída uma receita com término já previsto para ocorrer por uma receita perene e sustentável, com alta probabilidade de continuidade no longo prazo.

Os novos valores de locação representarão uma queda na distribuição de rendimentos de R\$ 0,14/cota enquanto que a nova taxa de administração, com escopo de gestão ativa, impactará a distribuição de rendimentos em R\$ 0,04/cota.

Portanto, a distribuição de rendimentos do Fundo será reduzida para aproximadamente R\$ 1,04 por cota, que representa um Dividend Yield de 7,7% a.a. com base no valor de mercado do Fundo no fechamento de jan-2019.

AGENDA

1. CONSULTA FORMALIZADA
2. RESUMO DA OPERAÇÃO
3. O FII AESAPAR
 - HISTÓRICO DO FUNDO
 - INVESTIMENTOS REALIZADOS
 - HISTÓRICO DO FUNDO – RIO BRAVO
4. OPORTUNIDADES
5. PERMUTA DOS ATIVOS
 - CAMPUS PITÁGORAS
 - CAMPUS UNIC
 - OPERAÇÃO PROPOSTA
 - RETORNO FINANCEIRO DOS TERRENOS
 - CONTRATOS DE LOCAÇÃO
 - COMPARATIVO FINACEIRO
 - GANHO DE CAPITAL
 - O QUE OCORRE SE A SUBSTITUIÇÃO DOS ATIVOS NÃO FOR APROVADA
 - OUTRAS VANTAGENS DA PROPOSTA
6. GESTÃO ATIVA
 - PROSPECÇÃO DE NOVOS INVESTIMENTOS
7. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO
8. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
9. **DELIBERAÇÕES**
 - **ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO**

DELIBERAÇÕES

- 1. 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:**

ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

i. Alteração da denominação do Fundo para “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL – FII”:

Propõem-se a alteração da denominação do Fundo para que passe a constar “RENDA EDUCACIONAL”, uma vez que o novo Objeto e Política de Investimento visa a geração de renda mediante a exploração dos Ativos Imobiliários, notadamente por meio de locação de imóveis destinados à atividade educacional.

ii. Alteração do Objeto e da Política de Investimentos do Fundo;

Propõem-se a alteração do Objeto e da Política de Investimentos do Fundo a fim de adequar o Regulamento (i) aos novos Ativos Imobiliários ofertados em substituição aos atuais Ativos Alvo, e (ii) constar a intenção de que a Administradora passe a realizar gestão ativa dos imóveis visando a geração de renda mediante sua exploração comercial (locação).

ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

iii. Atualização da razão social da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Propõem-se a formalização da alteração da denominação da BM&FBOVESPA para B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

iv. 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 R1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”):

Propõem-se a autorização prévia à Administradora, nos termos mencionado acima, para que esta passe a atuar de forma ativa na gestão dos Ativos e em outras oportunidades de mercado, adequando, portanto, o Regulamento e seus dispositivos à ampliação do Objeto do Fundo e de sua Política de Investimento para esta possibilidade.

ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

v. Alteração para prever preferência na subscrição de novas Cotas:

Propõem-se a alteração do dispositivo para que os cotistas passem a ter direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

vi. Inclusão de disposição que prevê os critérios para definição do preço em caso de emissão de novas Cotas:

Diante da possibilidade de realizar novas ofertas, propõem-se, desde já, a fixação dos critérios que serão adotados para a definição dos preços de emissão das Cotas.

vii. Formalização da Rio Bravo Investimentos Ltda. (CNPJ/MF n.º 03.864.607/0001-08) como nova Gestora do Fundo:

Propõem-se a formalização da substituição da Gestora, fato ocorrido em 2017, para que o Regulamento passe a constar a qualificação da Gestora Rio Bravo Investimentos Ltda., empresa integrante do grupo econômico da Administradora, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.864.607/0001-08. Em decorrência da renúncia aos serviços de gestão anunciada pela XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA., a nova Gestora foi contratada para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo. Considerando que se trata de matéria de conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, inclui-se a matéria para deliberação e aprovação, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM n.º 472.

ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

viii. Alteração da forma de cálculo e da taxa de remuneração da Administradora:

Propõem-se a alteração da forma de cálculo e da taxa de remuneração da Administradora, adotando-se o critério de valor de mercado do Fundo em detrimento ao critério atualmente utilizado, qual seja, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo. Ainda, diante do objetivo de torna a gestão do Fundo ativa, propõem-se também a alteração da taxa para 0,70% ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo.

ix. Exclusão do Anexo II do Regulamento vigente.

Propõem-se a exclusão do Anexo II, por se tratar de condições contratuais específicas dos investimentos originalmente realizados.

DELIBERAÇÕES

- 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 nº 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 presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Este material foi elaborado pela Rio Bravo e não deve ser considerado um relatório de análise para fins. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos. As informações contidas nesse material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A Rio Bravo não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros discutidos nesse material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expresso em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Rio Bravo não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamentos da Rio Bravo, podendo ser divulgado também em seu site. Fica proibida a reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da Rio Bravo. Para maiores informações sobre os produtos, tabelas de custos operacionais, acesse www.riobravo.com.br. LEIA O MATERIAL ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS. Para informações, ligue para +55 11 3509-6600. Para reclamações, utilize o SAC/Ouvidoria: 0800-722-9910.

CONTATOS

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

Anita Spichler Scal

Anita.spichler@riobravo.com.br

Alexandre Rodrigues de Oliveira

Alexandre.rodrigues@riobravo.com.br

Matheus Mota de Oliveira

Matheus.oliveira@riobravo.com.br



R I O B R A V O



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-
065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

www.riobravo.com.br