

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL

Material de apoio para a 2º Emissão de Cotas



**RIO BRAVO
RENDA EDUCACIONAL**

11 de setembro de 2019

AGENDA

1. SOBRE O FUNDO
2. SETOR DE EDUCAÇÃO
3. POR QUE INVESTIR EM UM FUNDO IMOBILIÁRIO EDUCACIONAL?
4. OFERTA 476 – 2ª EMISSÃO DE COTAS
 - a) A OFERTA
 - b) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - c) CRONOGRAMA
 - d) ESTUDO DE VIABILIDADE

- **Contexto:** O Fundo foi inicialmente constituído com o objetivo de adquirir dois terrenos, em Campinas e Cuiabá, onde seriam construídos campi universitários para posterior locação à Anhanguera Educacional por meio de contratos *built-to-suit*. Contudo, o objetivo principal do Fundo não se concretizou: com a fusão da Anhanguera/Kroton, a estratégia imobiliária foi revisada nas praças de atuação e consequentemente houve um desinteresse por parte do locatário em promover a construção nos ativos do Fundo. Ainda que a Kroton permanecesse absolutamente adimplente com todas as obrigações contratuais até então, a estratégia inicial do Fundo estava comprometida e haveria necessidade de alterá-la. Em dezembro de 2017, a Rio Bravo, que já havia assumido a função de Administradora dois anos antes, assumiu também a função de Gestora do Fundo e, desde então, vinha trabalhando com a Kroton soluções para substituição dos ativos do Fundo. Após grande esforço comercial, a Rio Bravo conseguiu encontrar condições comerciais que pudessem satisfazer tanto a Kroton, como locatária dos atuais empreendimentos, quanto os cotistas do Fundo, que aprovaram a operação em assembleia geral com quórum de 25,7% de sua base total. Foram substituídos os dois terrenos do Fundo por dois imóveis performados, ou seja, já construídos e em funcionamento, e locados pelas respectivas usuárias, integrantes do Grupo Kroton, mediante contrato de locação por encomenda, na modalidade *sale and leaseback*.
- **Início de Funcionamento:** 2011
- **Taxa de Administração:** 0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado
- **Área Locável:** 39.946 m²
- **Patrimônio Líquido:** R\$ 112 MM
- **Valor de Mercado:** R\$ 128 MM
- **Objetivo do Fundo:** Aquisição de imóveis educacionais

SOBRE O FUNDO

Patrimônio do Fundo

Campus Pitágoras, São Luis/MA



Localização: Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu - São Luis – MA

Área Bruta Locável: 24.286,83 m²

Índice de Reajuste: IPCA

Mês de Reajuste: Junho

Vencimento do Contrato: março de 2029

Multa: Valor remanescente dos alugueis até o término do contrato

Campus Unic, Cuiabá/MT



Localização: Avenida Beira Rio, nº 3.001 – Jardim Europa - Cuiabá – MT

Área Bruta Locável: 15.659,20 m²

Índice de Reajuste: IPCA

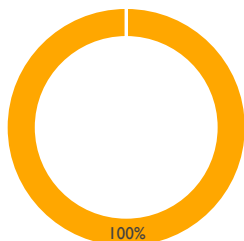
Mês de Reajuste: Junho

Vencimento do Contrato: março de 2029

Multa: Valor remanescente dos alugueis até o término do contrato

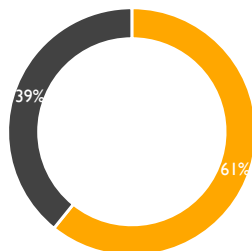
Tipo dos contratos

■ Atípico



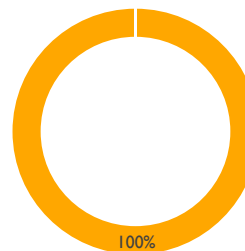
Localização por ABL

■ Maranhão ■ Mato Grosso



Vencimento dos contratos

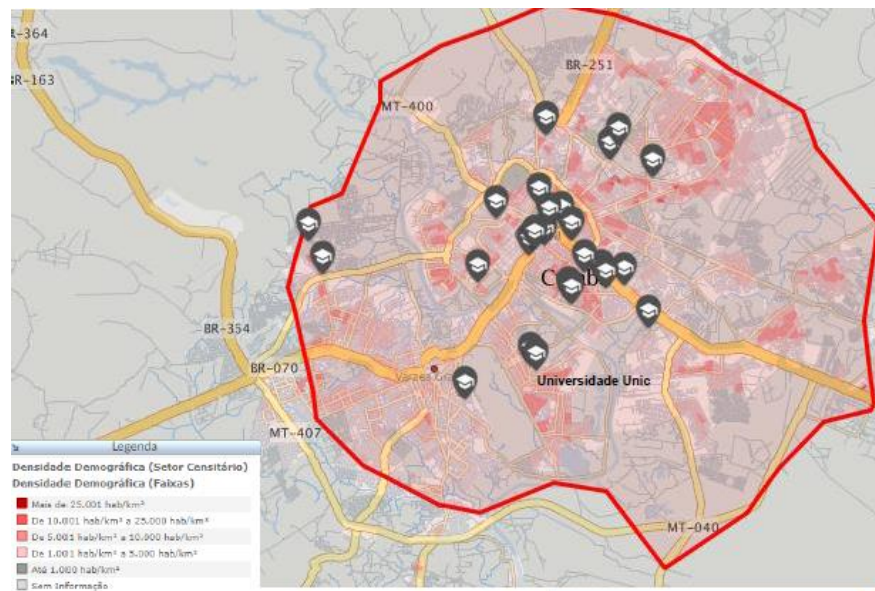
■ 2029



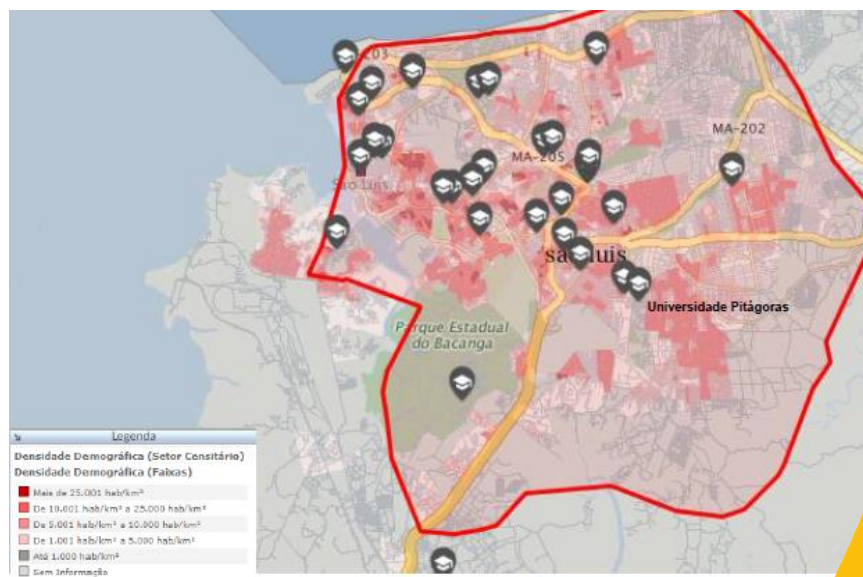
SOBRE O FUNDO

Os dois empreendimentos atuais do Fundo encontram-se bem localizados e movimentam aproximadamente 24 mil estudantes no total, influenciando a dinâmica das cidades.

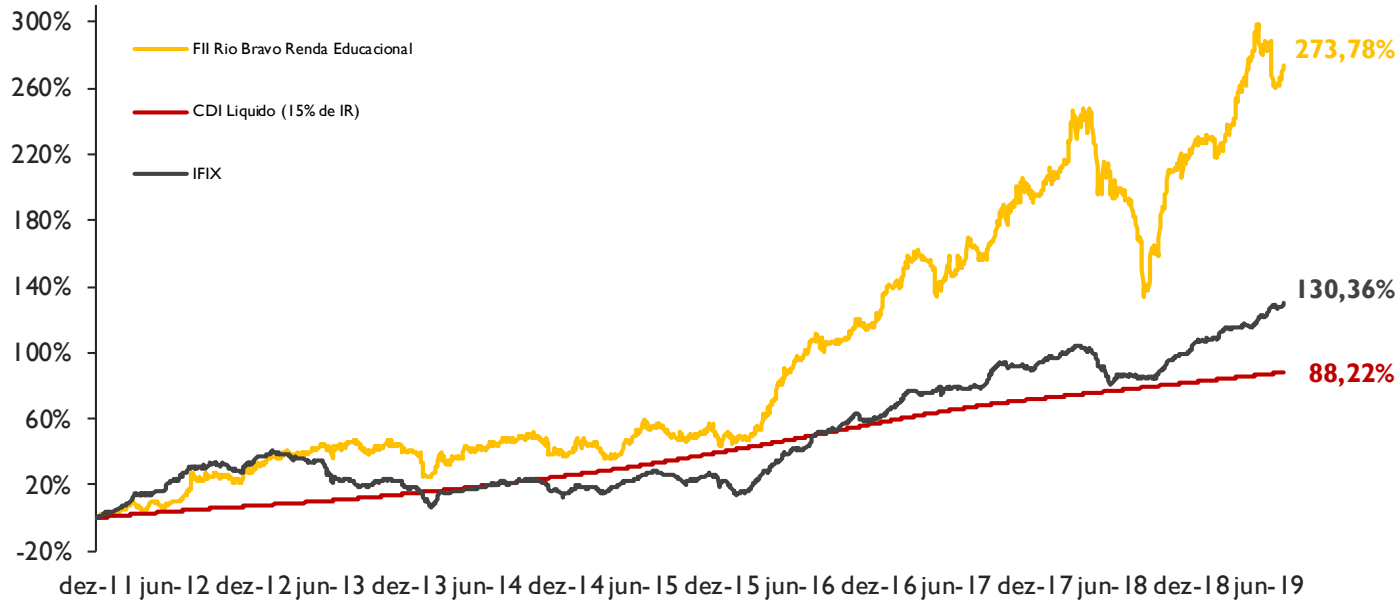
Campus Unic - Cuiabá/MT



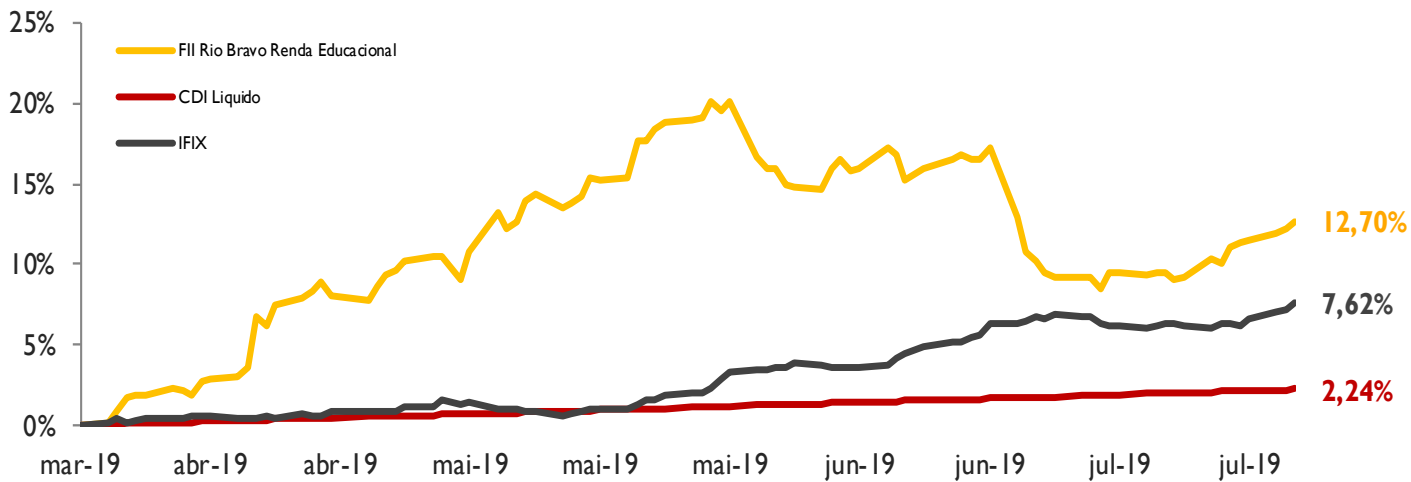
Campus Pitágoras - São Luis/MA



RENTABILIDADE



RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)



AGENDA

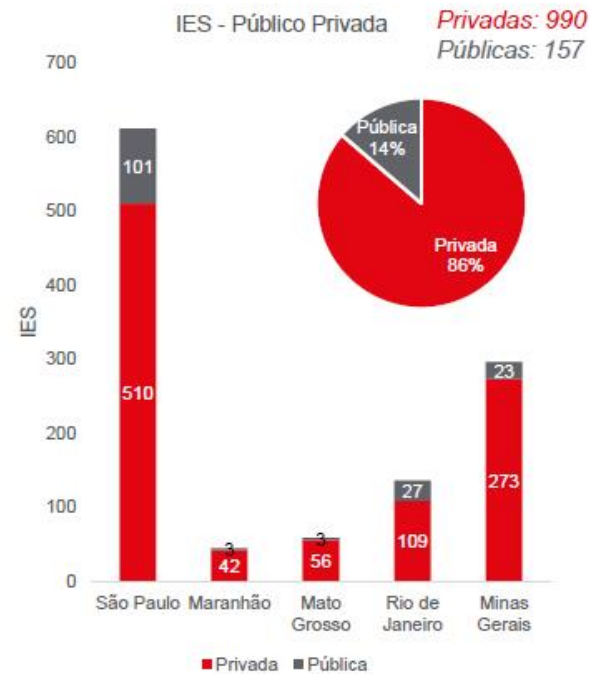
1. SOBRE O FUNDO
2. SETOR DE EDUCAÇÃO
3. POR QUE INVESTIR EM UM FUNDO IMOBILIÁRIO EDUCACIONAL?
4. OFERTA 476 – 2ª EMISSÃO DE COTAS
 - a) A OFERTA
 - b) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - c) CRONOGRAMA
 - d) ESTUDO DE VIABILIDADE

MERCADO EDUCACIONAL NO BRASIL

- Há 2.448 Instituições de Ensino Superior (IES) no Brasil, das quais **88% são privadas**.
- Os ativos do Fundo estão presentes no **Maranhão** e no **Mato Grosso**, e o Fundo busca ganhar mais exposição à região sudeste, tendo como *pipeline* ativos em **São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro**. Por isso, o foco do Estudo de Mercado foi nestes estados.
- Estes cinco estados representam 47% das IES, com 1.147 instituições, sendo 86% privadas. Somente o estado de São Paulo representa 25% das IES do país. **As IES privadas predominam nos cinco estados em análise.**

Instituições de Educação Superior - 2017

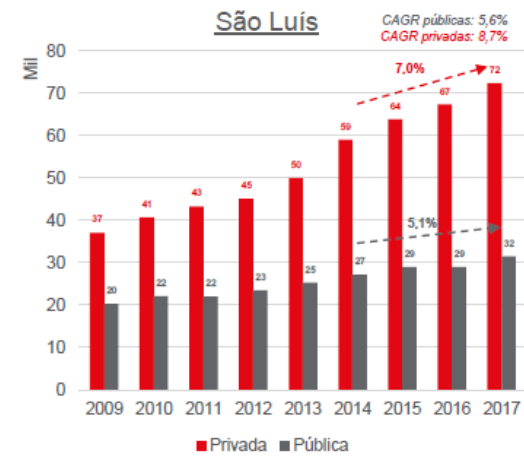
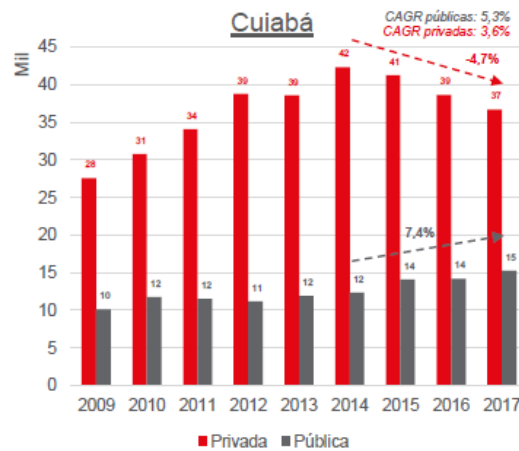
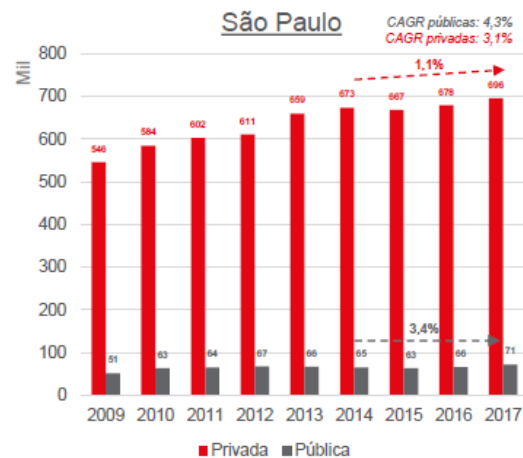
Total: 1.147



MERCADO EDUCACIONAL NO BRASIL

- Nos últimos 8 anos, o crescimento anualizado do vínculo de alunos de São Paulo, Cuiabá e São Luís nas IES privadas foi positivo, sendo +3,1%, +3,6% e +8,7%, respectivamente.
- O número de vínculos de alunos em São Luís apresentou taxa de crescimento mais elevadas nas IES privadas, inclusive em período de crise, com evolução de 7% de 2014 a 2017.

Evolução do vínculo de alunos por categoria administrativa

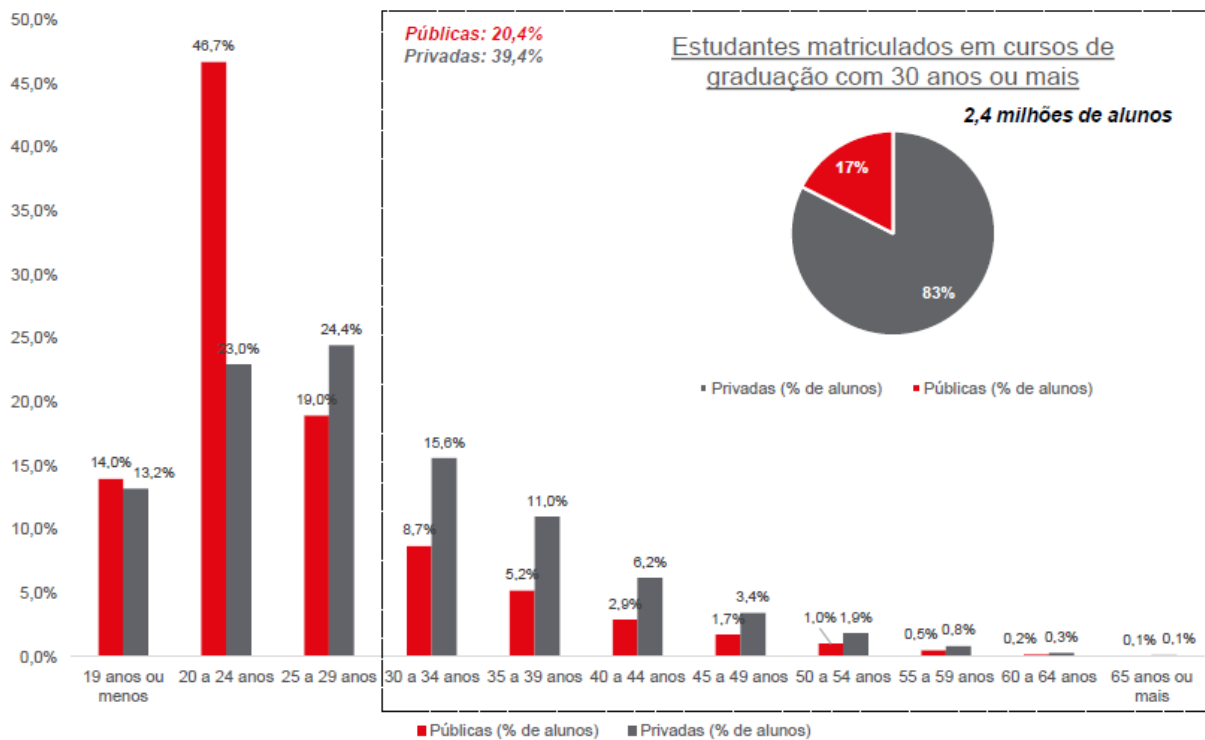


Fonte: Censo da Educação Superior, 2017

MERCADO EDUCACIONAL NO BRASIL

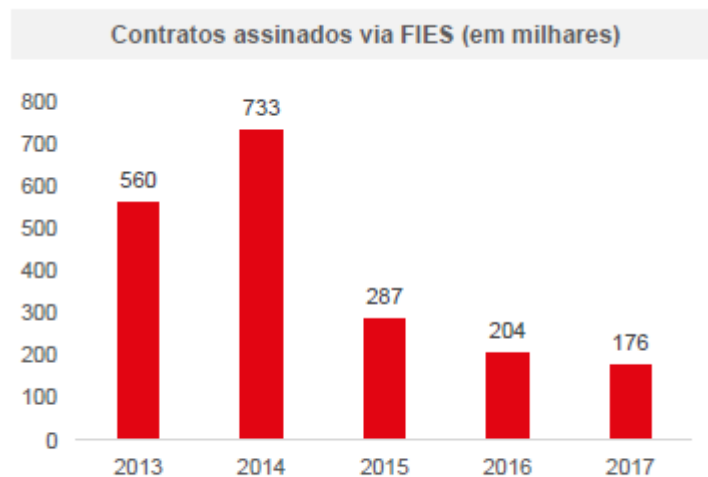
- A proporção de grupos etários superiores no total de matrículas é maior em instituições privadas, indicando maior resiliência da categoria ao processo de envelhecimento da população.
- A proporção de alunos acima de 30 anos é quase duas vezes maior em instituições privadas.**

Composição do número de matrículas em cursos de graduação por grupo etário - Brasil



MERCADO EDUCACIONAL NO BRASIL

- Brasil tem alta proporção de pessoas sem ensino superior completo, tendo o setor **grande margem para crescimento nos próximos anos**.
- Desde 2014, as regras para a adesão ao FIES ficaram mais restritas, impactando o número de contratos assinados via FIES desde então. Contudo, o número atual de alunos das universidades já representa uma parte significativa deste ajuste, ou seja, não é esperado que as restrições no FIES continuem a reduzir o número de alunos de agora em diante. Pelo contrário, o número de matrículas já voltou a crescer em 2017 a nível Brasil.
- Uma vez que as matrículas de ensino superior são expostas ao crédito e à renda da população, é esperada uma nova expansão nas matrículas de novos alunos, caso estes fatores se recuperem com o crescimento da economia.**



*Áreas destacadas representam períodos de recessão

*Linhas representam mudanças em requisitos para adesão ao FIES

Fonte: Education at a Glance 2018, INEP, Censos da Educação Superior e CODACE

MERCADO EDUCACIONAL NO BRASIL

- Universidades privadas ocupam 22 milhões de m² no Brasil.

	Pública	Privada sem fins lucrativos	Privada com fins lucrativos
# alunos (2017)	1.886.997	2.287.475	2.376.296
# universidades	279	969	1.104
# campi	1.701	1.474	1.526
# alunos (2023)	2.090.204	2.457.194	2.552.605
m ² /alunos		8 - 14	2 - 6
área ocupada estimada (hoje)		18,3 – 32,0 mi	4,8 – 14,3 mi
área ocupada estimada (projetada)		19,6 – 34,4 mi	5,1 – 15,3 mi

Fonte: INEP, Lafis

AGENDA

1. SOBRE O FUNDO
2. SETOR DE EDUCAÇÃO
3. POR QUE INVESTIR EM UM FUNDO IMOBILIÁRIO EDUCACIONAL?
4. OFERTA 476 – 2ª EMISSÃO DE COTAS
 - a) A OFERTA
 - b) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - c) CRONOGRAMA
 - d) ESTUDO DE VIABILIDADE

POR QUE INVESTIR EM UM FUNDO IMOBILIÁRIO EDUCACIONAL?

Oportunidades:

- O Brasil é o 5º maior mercado de ensino superior do mundo¹.
- As instituições privadas possuem grande relevância nesse mercado, compreendendo 75% de aproximadamente 8,0 milhões de alunos e 88% das 2,4 mil instituições de ensino².
- A região Sudeste lidera a concentração de Instituições de Ensino Superior no Brasil com 46%, seguido do Nordeste com 21%.
- Das companhias de ensino, somente o Grupo Kroton tem 155 unidades universitárias, espalhadas em todos os estados do Brasil e quase 900 mil alunos de ensino superior.

¹ Dados do MEC/INEP em 2016.

² Fonte Censo do Ensino Superior 2017.

POR QUE INVESTIR EM UM FUNDO IMOBILIÁRIO

EDUCACIONAL?

Vantagens:

- Contratos Atípicos: devido às particularidades de construção de um imóvel educacional, estes normalmente são feitos sob medida com contratos de locação atípicos. Isto significa que existe uma multa significativa na rescisão antecipada para os inquilinos, normalmente de todo o fluxo de locação, e não há revisional de valores, trazendo mais previsibilidade de distribuição de rendimentos aos investidores e mais segurança no investimento;
- Coeficiente de Aproveitamento: é comum que as cidades, dentro dos planos diretores estabelecidos por seus prefeitos e vereadores, apliquem um coeficiente de aproveitamento maior para construção de imóveis com finalidade educacional. Grosso modo, isto significa que é possível ter aprovação das prefeituras para construir mais área locável em um imóvel educacional do que em outros tipos de imóvel, beneficiando os proprietários deste tipo de empreendimento;
- Localização: usualmente, as faculdades trazem um grande fluxo de pessoas para o imóvel, trazendo uma oferta de serviços e infraestrutura que tende a valorizar a microrregião. Usualmente, também é difícil um locatário educacional decidir por mudar o seu campus de lugar, uma vez que ele perderia boa parte da base de alunos, o que costuma inviabilizar esta mudança.
- Risco de Crédito: As principais empresas de capital aberto educacionais possuem baixo risco de crédito, demonstrando que os investidores aceitam prêmios bastante reduzidos devido a eficiência operacional e possibilidade de crescimentos das empresas.

Emissor	Vencimento	Cupom Emitido	Spread	Rating
Estacio Participações S.A	Fev/24	DI + 0,79%	0,62%	AAA
Saber Serviços Educacionais	Ago/23	DI + 1,00%	0,78%	N/A
Somos Educação S.A	Ago/22	DI + 1,70%	0,72%	AA+
SER Educacional S.A	Set/231	DI + 1,35%	0,71%	AA-

Fonte: ITAU BBA – Monitor Local (Crédito Corporativo – Relatório Semanal)

POR QUE INVESTIR EM UM FUNDO IMOBILIÁRIO EDUCACIONAL?

Ensino à Distância

- **Entendemos que o ensino presencial continuará sendo uma ferramenta essencial de aprendizagem.** Hoje, segundo dados da Kroton, a taxa de evasão dos alunos EAD é 22% maior do que a taxa de evasão dos presenciais, demonstrando que o aluno também enxerga mais valor em estar conectado com outras pessoas e com a comunidade.
- **O EAD poderá dar mais eficiência às universidades no aproveitamento do espaço, mas não vai concorrer diretamente com os produtos mais sofisticados e de ticket mais alto que a faculdades oferecem,** que são os cursos presenciais, o que manterá os ativos imobiliários importantes e ainda deverá melhorar as margens operacionais das empresas, consequentemente melhorando o seu risco de crédito.
- De forma análoga, as empresas também utilizaram de novas tecnologias, principalmente do *home office*, que permite que os funcionários trabalhem de casa para economizar espaços e melhorar sua eficiência operacional nos escritórios. Ainda assim, os espaços corporativos continuam sendo essenciais para as operações das empresas, pois promovem um ambiente de integração e criatividade que ainda não é possível ter somente no mundo *online*. **Portanto, acreditamos que a empresas de educação continuarão precisando de espaços físicos para desenvolver suas operações.**

AGENDA

1. SOBRE O FUNDO
2. SETOR DE EDUCAÇÃO
3. POR QUE INVESTIR EM UM FUNDO IMOBILIÁRIO EDUCACIONAL?
4. OFERTA 476 – 2ª EMISSÃO DE COTAS
 - a) A OFERTA
 - b) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - c) CRONOGRAMA
 - d) ESTUDO DE VIABILIDADE

OFERTA 476

- Preço de Emissão: **R\$ 148,92**
- Custos Unitários de Distribuição: **2,95% (R\$ 4,93)**
- Preço de Emissão + Custos de Distribuição: **R\$ 153,31**
- Estruturador e Coordenador: **Rio Bravo Investimentos**
- Cota Patrimonial em julho/2019: **R\$ 148,92**
- Cota a Valor de Mercado em 10/09/19: **R\$ 170,90**
- Volume da Oferta: **R\$ 250.000.045,68, ou 1.678.754 cotas**
- Volume Mínimo da Oferta: **R\$ 50.000.038,92**
- Lote Adicional: 20% da oferta, ou seja, **R\$ 49.999.979,40**
- Fator de proporção para **subscrição de cotas** = 223,0902325581%
- Prazo para Exercício do Direito de Preferência: 10 dias úteis a partir do comunicado de início
- Prazo para Exercício das Sobras do Direito de Preferência: 10 dias úteis
- Previsão de Término da Oferta: final de outubro/2019 (prazo estimado)

IMPORTANTE: Após o direito de preferência, a oferta será destinada somente a investidores profissionais

OFERTA 476 – CRONOGRAMA ESTIMADO

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista de Conclusão
1	Ato da Instituição Administradora	10/09/2019
2	Fato Relevante de Início	10/09/2019
3	Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no escriturador	18/09/2019
4	Encerramento do Primeiro Período do Direito de Preferência na B3	30/09/2019
5	Encerramento do Primeiro Período do Direito de Preferência no escriturador e liquidação das cotas objeto do Primeiro Período do Direito de Preferência	01/10/2019
6	Publicação do Comunicado de Encerramento do Primeiro Período de Preferência	02/10/2019
7	Início das Sobras do Direito de Preferência na B3 e no escriturador	03/10/2019
8	Encerramento das Sobras do Direito de Preferência na B3	15/10/2019
9	Encerramento das Sobras do Direito de Preferência no escriturador e liquidação das cotas objeto das Sobras do Direito de Preferência	16/10/2019
10	Início do Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes	17/10/2019

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A prospecção de ativos respeita os critérios: (i) presença em regiões metropolitanas; (ii) baixo risco de inadimplência; (iii) aumentar a exposição à região Sudeste e (iv) valores de terrenos e construção em linha com o praticado pelo mercado.

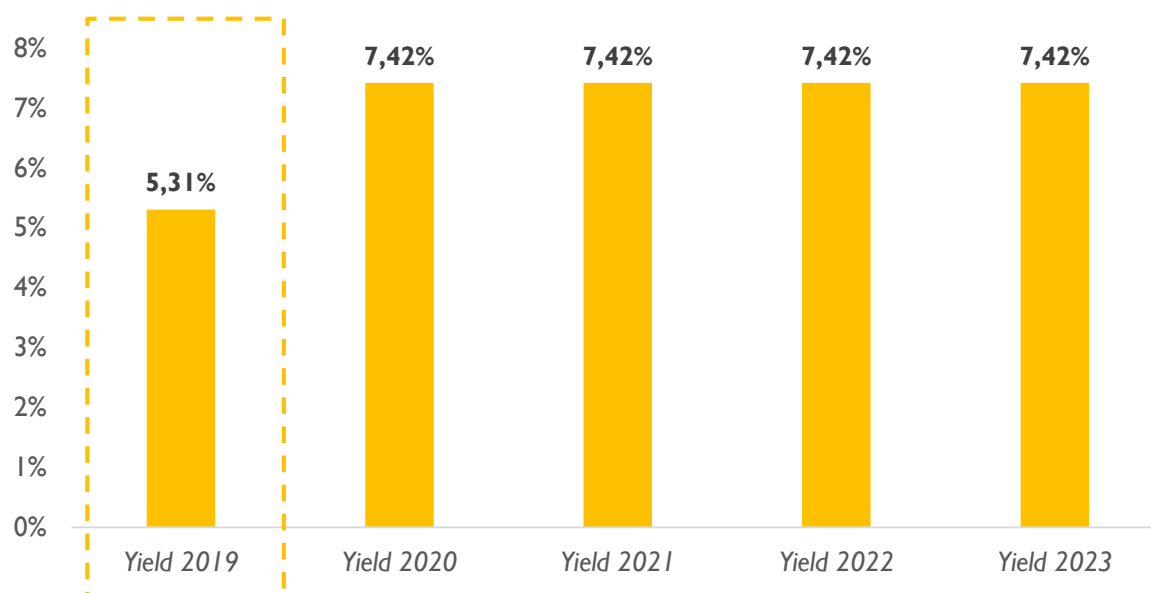
Atualmente, o Fundo possui proposta com exclusividade e contrato em vias de assinatura que totalizam R\$ 225 milhões para alocação dos recursos da 2ª Emissão de Cotas. Ainda, a Rio Bravo possui um *pipeline* de negociações avançadas que totalizam mais aproximadamente R\$ 385 milhões.

	Valor Aproximado	Cap Rate Aproximado	Tempo de Contrato Atípico	Localização	Situação
Ativo(s) 1	R\$ 75.000.000	9,25%	5 anos	Minas Gerais	Proposta de exclusividade assinada
Ativo(s) 2	R\$ 150.000.000	8,50%	10 anos	Minas Gerais	Contrato já em vias de assinatura
Ativo(s) 3	R\$ 100.000.000	7,50%	7 anos	São Paulo	Negociações avançadas
Ativo(s) 4	R\$ 120.000.000	8,50%	5 anos	Rio de Janeiro	Negociações avançadas
Ativo(s) 5	R\$ 75.000.000	7,50%	-	São Paulo	Negociações em andamento
Ativo(s) 6	R\$ 40.000.000	8,50%	-	Minas Gerais	Negociações em andamento
Ativo(s) 7	R\$ 50.000.000	-	-	Rio de Janeiro	Negociações em andamento

ESTUDO DE VIABILIDADE

Com a realização das metas propostas, o *dividend yield* do Fundo, ou seja, o valor da distribuição de rendimentos do Fundo em comparação ao preço de emissão, será de:

Período de alocação dos recursos



A TIR real que o investidor terá em 2023 será de 8% a.a.

CONTATO

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

|| 3509-6657



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 6657

www.riobravo.com.br