

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII

CNPJ/ME nº 13.873.457/0001-52

Código ISIN: BRRBEDCTF006

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): RBEDI1

COMUNICADO AO MERCADO

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF 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/MF sob o nº 13.873.457/0001-52 (“Fundo”), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, vêm, por meio deste comunicar o que segue.

Tendo em vista o atual cenário de instabilidade e incertezas no mercado local e global, bem como o grande impacto para a população e as empresas nas ações de contenção do COVID-19, a Rio Bravo esclarece e destaca possíveis impactos nas receitas do Fundo.

A Rio Bravo assumiu a gestão do FII Aesapar (antiga denominação do Fundo) em dezembro de 2017. Naquele momento, o regulamento do Fundo só permitia, dentro de sua política de investimentos, a aquisição de dois terrenos, em Campinas e Cuiabá, para posterior construção de duas faculdades, cuja inviabilidade econômica e legal já havia sido comunicada para os investidores. Através de um grande esforço realizado pela Rio Bravo, que trabalhou ativamente com os investidores para alterar o regulamento do Fundo, foi possível permutar os terrenos do Fundo por duas faculdades prontas, locadas e performadas, em Cuiabá e São Luis, que são de extrema importância para a locadora, a Cogna Educação S.A., nova denominação da Kroton S.A.. Com esta transação, o Fundo garantiu sua sustentabilidade de longo prazo com um inquilino de excelente qualidade em ativos extremamente importantes para a operação.



Em dezembro de 2019, o Fundo realizou a 2ª Emissão de Cotas, o que possibilitou a aquisição de mais três ativos para o portfólio, em Belo Horizonte, Betim e Ipatinga. As três universidades operam sob a bandeira Pitágoras e atendem,

somadas, mais de 12 mil alunos, com oferta de 109 cursos. O volume total da transação foi de R\$ 150,5 milhões, conforme quadro-resumo da operação:

Localização	Cap rate	Contrato	Valor da aquisição	ABL
Belo Horizonte/MG	8,0%	Atípico – 10 anos	R\$ 30,8 milhões	5,9 mil m ²
Betim/MG	8,8%	Atípico – 10 anos	R\$ 97,0 milhões	24,5 mil m ²
Ipatinga/MG	10,0%	Atípico – 12 anos	R\$ 22,7 milhões	14,1 mil m ²

Com esta estratégia de investimento, foi possível que o Fundo construísse um portfólio com cinco ativos localizados em três regiões do país – sudeste, nordeste e centro-oeste, todos com contratos firmados no modelo atípico com a Cognia ou suas subsidiárias. Os contratos atípicos têm prazo de vencimento entre 2029 e 2031 e não podem ser rescindidos sem pagamento integral de todo o fluxo de locação. Estes elementos oferecem aos cotistas diversificação geográfica, contratos seguros e rentabilidade atrativa.

A Cognia, empresa de capital aberto e uma das maiores empresas de educação privada do mundo, está presente em todas as regiões do país e atua com diversas marcas, de educação básica à graduação e educação continuada, tanto no ensino presencial quanto ensino à distância, com soluções B2B e B2C, e atualmente representa 100% da receita imobiliária do Fundo. De acordo com informações do RI da empresa, foi registrado em 2019 um EBITDA de R\$ 2,6 bilhões e uma margem EBITDA de 36,3%. Ainda que o *ticket* médio, quantidade de alunos e margem EBITDA da companhia tenham encolhido nos últimos anos, devido à redução da participação FIES do ensino superior privado, a empresa continua com uma sólida geração de caixa e grande participação de mercado nas praças onde atua. A relação “Dívida Líquida/EBITDA”, foi reduzida para 1,9x com o *follow on* realizado em fevereiro deste ano, patamar que a Rio Bravo considera confortável para cumprimento das obrigações da companhia.

Por fim, a Rio Bravo reforça que (i) os contratos de locação possuem solidez e segurança jurídica, cuja multa rescisória equivale a todo o fluxo de locação desde a rescisão até os seus vencimentos que ocorrem entre 2029 e 2031; (ii) possui ativos operacionais e importantes para a Cognia, que deverão continuar a performar após a crise; e (iii) a companhia possui sólida situação financeira após conclusão de oferta primária realizada neste ano. Portanto, a Rio Bravo acredita que o Fundo deverá continuar a distribuir rendimentos constantes e previsíveis aos seus investidores, no patamar de R\$ 1,00/cota.

Os cenários estão sendo constantemente estudados pela Administradora do Fundo para que possa ser feita a melhor gestão do caixa neste momento, buscando segurança e cautela com o capital do investidor. A Rio Bravo manterá os cotistas e mercado em geral informados sobre os resultados do Fundo ampla e tempestivamente.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 07 de abril de 2020.

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